



A SUA VIDA DE ACIONISTA O ESSENCIAL DE 2018

RELATÓRIO ANUAL





OS NOSSOS AGRADECIMENTOS A

ÉRIK V., FRANÇOIS R.
E JEAN-NOËL D., ACIONISTAS
CORUM XL, QUE ACEITARAM
AMAVELMENTE FIGURAR
NESTE RELATÓRIO ANUAL.



**MENSAGEM
DO
PRESIDENTE**

_4

**MOMENTOS
IMPORTANTES
DO ANO**

_7

O essencial do
ano de 2018

_8

A performance
em 2018

_10

**SABER
OBSERVAR
O MERCADO
IMOBILIÁRIO**

_13

Análise do
mercado
imobiliário

_14

**CRESCER E
INOVAR**

_17

Património
imobiliário

_18

Imóveis
adquiridos
em 2018

_21

Ambiente

_26

**SABER FAZER
A DIFERENÇA**

_29

Distinções

_30

A estratégia
2019

_31

**ELEMENTOS
FINANCEIROS**

_33

Mercado
de ações

_34

Dados
financeiros

_35

Contas
anuais 2018

_38

**RELATÓRIOS E
PROJETOS DE
DELIBERAÇÃO
PARA A
ASSEMBLEIA-
GERAL**

_49

Relatórios

_50

Projetos de
Deliberação para
a Assembleia-
Geral

_57



_FRÉDÉRIC PUZIN
PRESIDENTE
DA CORUM



As suas poupanças resultam dos seus esforços e talvez mesmo do esforço dos seus pais ou avós. São, portanto, o resultado de anos de trabalho, de compromisso, de dificuldades e de alegria. As suas poupanças são também os seus projetos: a educação dos seus filhos, a sua reforma, um sonho para realizar. A poupança é o elo que existe entre os seus esforços passados e a sua vida futura.

Na CORUM estamos cientes da responsabilidade que nos cabe e é por isso que temos uma conceção muito própria de poupança. Os investimentos que propomos são o reflexo dessa conceção.

UMA FILOSOFIA BASEADA EM INVESTIMENTOS SIMPLES E ACESSÍVEIS, CENTRADOS NO FINANCIAMENTO DAS EMPRESAS.

Chegou o momento de restaurar a confiança dos investidores, deixando de propor produtos incompreensíveis e ilegíveis. Queremos evitar que as poupanças das famílias sejam canalizadas para instrumentos financeiros sem ligação à economia real. Tal como acontece com os bens de grande consumo, o futuro da poupança está nos “circuitos curtos”: temos de privilegiar o investimento direto, que é o único capaz de financiar o desenvolvimento e o crescimento das empresas.

INCENTIVAMOS O INVESTIMENTO A LONGO PRAZO.

Vivemos numa sociedade que favorece o enriquecimento rápido, esquecendo que não é possível criar valor sem pensar a longo prazo. A ilusão da “liquidez imediata”, isto é, a capacidade de poder liquidar a poupança a qualquer momento, como num depósito a prazo ou na bolsa de valores, gera instabilidade e crises financeiras. A poupança deve ser investida de forma duradoura para permitir a realização de financiamentos que beneficiem a economia real. Isso permitirá gerar um círculo virtuoso entre os investidores e as empresas que criam postos de trabalho e fazem investimentos. Mas pode ficar tranquilo, o longo prazo não é sinónimo de um investimento a 30 anos. Um prazo entre 5 e 10 anos oferece igualmente excelentes perspetivas, à escala de uma vida, para os seus projetos.

Para pensar a longo prazo, é necessário que nos tornemos os protagonistas da nossa poupança: temos de compreender como e com que objetivos é aplicado o nosso dinheiro. Sem ter de se tornar um especialista, o investidor precisa de estar mais bem informado. Em primeiro lugar, temos de falar claro: não podemos continuar a aceitar o uso de jargão técnico que torna as coisas mais complicadas do que realmente são. Informar os acionistas também é falar de forma simples sobre a economia e os respetivos ciclos. Desta forma, terá ao seu dispor todos os recursos para compreender as opções que lhe são propostas e decidir os investimentos que são mais adequados aos seus projetos.



Airwave Solutions - Rugby
Reino Unido - Adquirido em 17/10/2018



COM CORUM XL COMPREENDE ONDE E COMO SÃO FEITOS OS SEUS INVESTIMENTOS



Para se reorientar uma poupança estéril para outra mais produtiva, é necessário concentrarmo-nos nos projetos destinados a conferir-lhe o gosto por investir. Para esse efeito, **fizemos a escolha de oferecer produtos simples, transparentes e acessíveis ao maior número de pessoas.** Com CORUM XL, este é o caminho que seguimos, muitas vezes inovando, sempre considerando que podemos melhorar o que temos vindo a fazer:

- Comunicando um objetivo de performance claramente definido;
- Investindo em vários países da Europa em imóveis que contribuem diretamente para o desenvolvimento das empresas e que lhes permitem obter liquidez para as suas atividades;
- Informando de forma regular e quase imediata os membros da comunidade CORUM XL: investimentos, resultados financeiros, distribuições de dividendos, etc.;
- Propondo serviços de acordo com as necessidades dos investidores, por exemplo, a possibilidade de optarem entre receberem dividendos mensais ou os reinvestirem.

Sermos transparentes significa explicarmos-lhe a realidade dos mercados imobiliários nos quais CORUM XL está a investir. Philippe Cervesi, Diretor de Investimentos, vai partilhar consigo, neste documento, a dificuldade que existe hoje em investir na zona euro e a razão pela qual é necessário sermos prudentes e olhar um pouco mais além. Ele irá igualmente explicar-lhe o que

antevemos sobre o Reino Unido e por que motivo vemos o Brexit como uma oportunidade histórica.

Vincent Dominique, Diretor-Geral responsável pela gestão de ativos, vai informá-lo sobre o trabalho que está a ser implementado para valorizar os edifícios com a ajuda dos arrendatários.

No final de 2018, CORUM XL investe em 7 países dentro e fora da zona euro: Reino Unido, Polónia, Alemanha, Irlanda, Portugal, Espanha e Holanda. É um belo percurso realizado em pouco menos de 2 anos. A rentabilidade foi de 7,91%, depois de 6,58% em 2017. Termos melhorado em 2018 é uma grande satisfação, mas não podemos esquecer que o objetivo permanece o mesmo: 5% de rentabilidade e uma criação de valor em 10 anos de 10% (rentabilidade + valorização do preço da ação).

Tentamos todos os anos tornar o relatório anual mais claro, mais legível e mais compreensível, evitando nomeadamente o uso de jargão profissional. No entanto, este documento tem de cumprir a legislação em vigor, especialmente na parte financeira (página 33), pelo que nem tudo pode ser tornado mais “digerível”. Mas, com a sua ajuda, podemos melhorar ainda mais a sua legibilidade. Caso tenha sugestões a fazer ou apenas dúvidas a apresentar, não hesite em no-las comunicar para o endereço seguinte: informacao@corum.pt.

“
**CORUM XL
RESPONDE
À MINHA
NECESSIDADE
DE RENDIMENTOS
REGULARES**
”



—ÉRIK V.
ACIONISTA CORUM XL
ISSY-LES-MOULINEAUX
(92) (FRANÇA)

O que é bom em CORUM XL é que há algo para todos. Em função de cada situação particular, todos podem encontrar uma solução eficaz que corresponda às suas necessidades, quer no plano do investimento imobiliário, na diversificação de investimentos, no reinvestimento dos dividendos ou no rendimento mensal... Penso que é difícil não encontrar uma solução adequada para nós.





Momentos importantes do ano



Irwin Mitchell LLP - Sheffield - Reino Unido - Adquirido em 19/12/2018



O essencial do ano

2018

UM ANO DE 2018 EM LINHA COM OS OBJETIVOS PROPOSTOS POR CORUM XL A TODOS OS SEUS ACIONISTAS.

ADQUIRIR AÇÕES CORUM XL É EFETUAR UM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. COMO QUALQUER INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO A LONGO PRAZO CUJA LIQUIDEZ É LIMITADA, E COM RISCOS DE PERDA DE CAPITAL. OS RENDIMENTOS NÃO SÃO GARANTIDOS E DEPENDEM DA EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DAS TAXAS DE CÂMBIO. RECOMENDAMOS UM PRAZO DE INVESTIMENTO MÍNIMO DE 10 ANOS. AS RENTABILIDADES DIVULGADAS REPRESENTAM DADOS PASSADOS, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE RENDIBILIDADE FUTURA. ANTES DE QUALQUER INVESTIMENTO, DEVE VERIFICAR SE É ADEQUADO À SUA SITUAÇÃO PATRIMONIAL.



PLANO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Com o Plano de Investimento Imobiliário, os acionistas do fundo CORUM XL podem constituir o seu investimento ao ritmo que desejem, escolhendo a frequência e o montante das suas entregas a partir de 50 € (todas as despesas incluídas)*. Este serviço está disponível no Espaço Privado dos acionistas em corum.pt e pode ser alterado online, de forma imediata e sem custos.

* Serviço disponível a partir de uma ação subscrita (todas as despesas incluídas, inclusive comissão de subscrição).



AUMENTO DO PREÇO DA AÇÃO

189 €

O valor da ação, bem como os rendimentos que lhe estão associados, podem variar tanto positiva como negativamente. A partir de 1 de abril de 2018, o preço da ação do fundo CORUM XL passou de 185 € para 189 €. Este aumento reflete uma valorização do património do CORUM XL desde o seu primeiro ano.



REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS

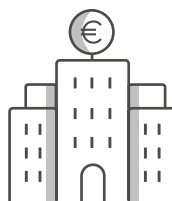
Desde o ano de 2018 que os acionistas CORUM XL têm a possibilidade de reinvestir entre 1% e 100% dos seus dividendos mensais em novas ações CORUM XL. Cada nova ação (ou fração) assim adquirida irá gerar novos dividendos*. Este serviço está disponível no Espaço Privado dos acionistas em corum.pt e pode ser alterado online, de forma imediata e sem custos.

* Dividendos mensais potenciais a receber após o prazo de fruição de 5 meses.



AQUISIÇÕES FORA DA ZONA EURO

CORUM XL realizou os seus primeiros investimentos fora da zona euro: 6 no Reino Unido e 2 na Polónia, num montante total de 151 milhões de euros.



CAPITALIZAÇÃO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

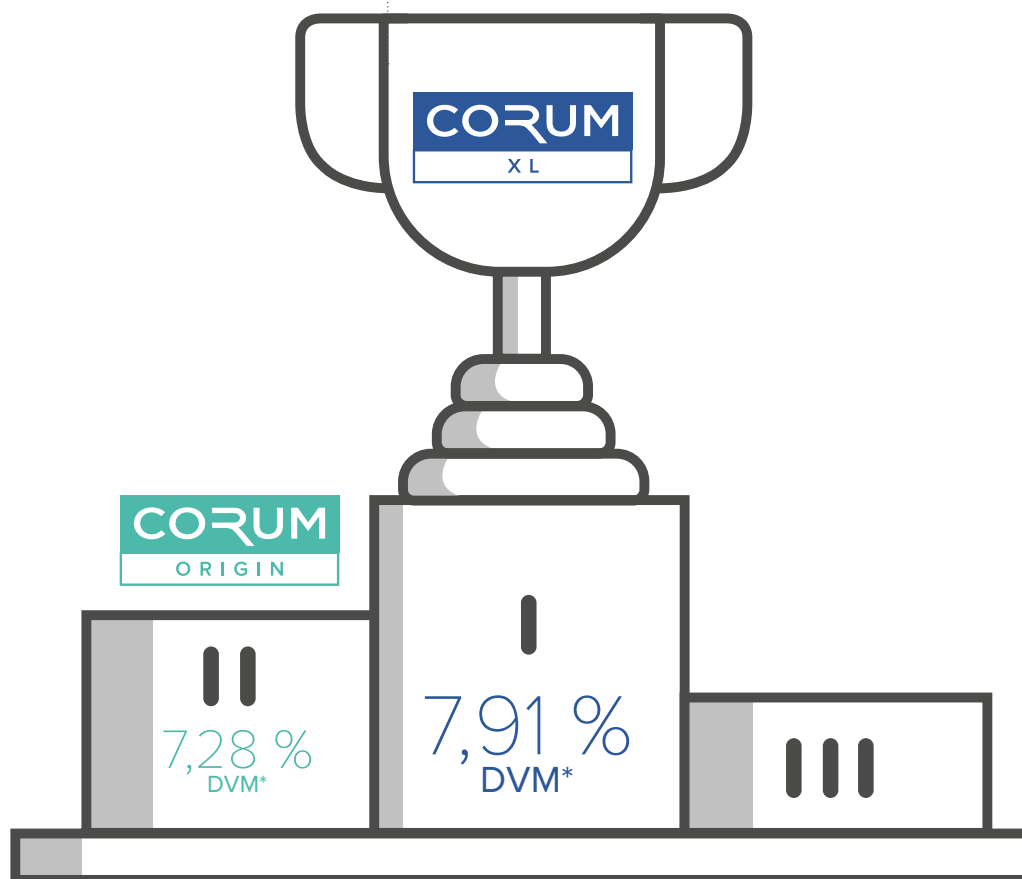
226 M€

Trata-se do número de ações existente em 31 de dezembro de 2018 multiplicado pelo preço de subscrição dessas ações nessa mesma data. A capitalização permite calcular a dimensão do fundo CORUM XL.



CAMPEÃO DA RENDIBILIDADE EM 2018

PELO SEGUNDO
ANO CONSECUTIVO,
CORUM XL
APRESENTA
A MELHOR
PERFORMANCE
DO MERCADO
EM FRANÇA.



**ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI
ELABORADA PELO INSTITUT DE
L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE**

(INSTITUTO INDEPENDENTE QUE SE DEDICA À INVESTIGAÇÃO
DO MERCADO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS FRANCÊS)

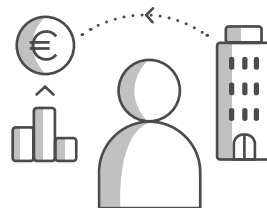
* Taxa de Distribuição sobre o Valor do Mercado, ou rendimento de dividendos, definida como o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano de 2018 (incluindo os dividendos antecipados extraordinários e a quota-parte das mais valias distribuídas) dividido pelo preço médio de aquisição da ação no ano de 2018.

Rendibilidades

em 2018

EM 2018, CORUM XL APRESENTA UMA PERFORMANCE QUE ULTRAPASSA O SEU OBJETIVO DE 5%.

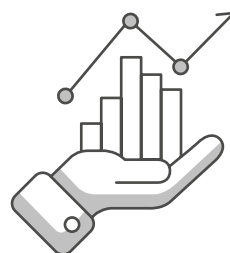
AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO GARANTEM RENTABILIDADES FUTURAS.



DIVIDENDO ANUAL 2018

**14,85 €
POR AÇÃO**

Os acionistas do CORUM XL relativamente ao ano de 2018 receberam 14,85 € por ação.



**7,91 %
RENDIMENTO DE DIVIDENDOS
(2018)**

O QUE É O RENDIMENTO DE DIVIDENDOS?

O rendimento de dividendos corresponde à taxa de distribuição sobre o valor de mercado. Este indicador permite avaliar a rentabilidade anual do fundo CORUM XL. Corresponde à relação entre:

- o dividendo bruto antes de dedução de impostos franceses e estrangeiros, pago relativamente a um ano;
- o preço médio de aquisição de cada ação constatado relativamente a esse mesmo ano.

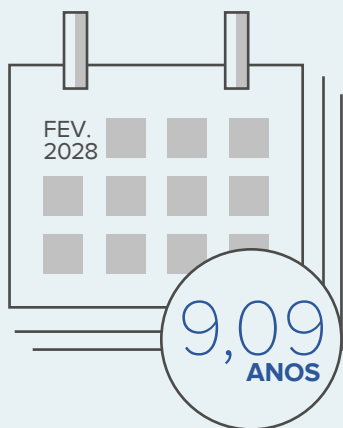
10 % OBJETIVO DE TAXA INTERNA DE RENDIBILIDADE A 10 ANOS

O QUE É A TIR DE UMA AÇÃO?

Esta é a taxa interna de rentabilidade da ação. Trata-se de um indicador que avalia a rentabilidade de uma ação adquirida durante determinado período (10 anos), tendo em conta:

- a evolução do preço da unidade da ação ao longo desses 10 anos (preço de compra no início do período e preço de resgate no final do mesmo);
- o conjunto de dividendos encaixados nesse período de 10 anos. O resgate da ação é feito com base no seu preço no final do período, após dedução da comissão de subscrição (preço de resgate).

DURAÇÃO MÉDIA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO ATÉ AO PRAZO FIXO NÃO CANCELÁVEL



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA



Taxa de
Ocupação
Física
(TOFis)



Taxa de
Ocupação
Financeira
(TOFin)



A DIVERSIFICAÇÃO
GEOGRÁFICA
DO PATRIMÓNIO
DE **CORUM XL**
INTERESSOU-ME.



_FRANÇOIS R.
ACIONISTA
DE CORUM XL
MEYLAN (38)

CORUM XL é uma síntese do que eu queria fazer: queria ter rendimento e valorização do capital, beneficiando de uma fiscalidade mais ligeira. Dispersar o risco é uma boa estratégia de gestão patrimonial.





Saber observar

o mercado
imobiliário dentro
e fora da zona euro



Análise do mercado

imobiliário



_PHILIPPE CERVESI
DIRETOR DE
INVESTIMENTOS



Em 2018, o Reino Unido representou 70% dos investimentos do fundo CORUM XL. O contexto do Brexit gera preocupações e alguns investidores estão a optar por sair o mais rapidamente possível para “limitar as perdas”. Na verdade, a evolução da libra e do mercado imobiliário local estão a apresentar uma nova luz sobre a questão.

Em 2016, antes do anúncio do Brexit, a libra estava a ser negociada a 1,42 €. Depois do Brexit, a libra esterlina começou a cair (1,30 € em julho de 2016), apresentando quedas mais pronunciadas, como reflexo, nomeadamente, das hesitações de Theresa May e das dificuldades para chegar a um acordo com a União Europeia.

Logicamente, vender imóveis no Reino Unido em 2018, se a compra tiver sido feita em 2015 ou em 2016, teria significado perder muito valor (a preço constante em libras esterlinas). Em CORUM XL, apesar das preocupações ligadas ao Brexit e da decisão incerta esperada para o próximo dia 29 de março, temos uma convicção: o Brexit oferece uma janela favorável aos compradores.



£/€

1,42

1,37

1,32

1,27

1,22

1,17

1,12

1,07

31/01
2008

31/01
2009

31/01
2010

31/01
2011

31/01
2012

31/01
2013

31/01
2014

31/01
2015

31/01
2016

31/01
2017

31/01
2018

31/01
2019

Início da crise do *subprime* seguida
de um período de recessão

Anúncio dos resultados do
Brexit em 23 de junho de 2016

EVOLUÇÃO DA TAXA DE CÂMBIO LIBRA/EURO

UMA LEITURA PRAGMÁTICA DO BREXIT

A libra está a um nível historicamente baixo, a 1,13 € por 1 £ em fevereiro de 2019. Neste contexto, e mesmo que o seu nível possa não ser definitivo, é seguro apostar que o preço da libra irá subir a médio ou longo prazo.

O potencial de valor é, portanto, duplo: em primeiro lugar, ao nível do arrendamento, porque se a libra se valorizar, os nossos acionistas beneficiarão diretamente dessa valorização; posteriormente ao nível da revenda dos imóveis, com potenciais mais-valias em perspetiva.

UM OBJETIVO: CONTINUAR A DIVERSIFICAÇÃO

Embora a nossa crença no Reino Unido seja forte, não perdemos de vista a nossa identidade: sempre afirmámos que não devemos colocar todos os ovos no mesmo cesto e continuamos a fazê-lo. Em 2018, CORUM XL investiu igualmente noutros mercados.

A Polónia é um mercado interessante para CORUM XL porque os preços permanecem acessíveis, apesar de existirem bons fundamentos económicos e um crescimento sem paralelo. Isto pode ser explicado, nomeadamente, pela descentralização do país, que tem mais de dez grandes cidades com mais de 500.000 habitantes.

Em 2019, o objetivo é continuar essa diversificação dentro e fora da zona do euro, mas também começar a olhar para determinados mercados fora da Europa.

Depois de um ano e meio de existência, CORUM XL já está presente em 7 países (Holanda, Irlanda, Alemanha, Espanha, Portugal, Polónia, Reino Unido) e em todos os tipos de ativos (escritórios, comércio, hotelaria, indústria).

Num mercado imobiliário cada vez mais competitivo, as taxas de rentabilidade continuam a cair. Encontrar um escritório no centro da cidade numa capital da Europa Ocidental com um rendimento satisfatório torna-se difícil. A capacidade que CORUM XL possui de sair da zona euro, e até mesmo da Europa, é um ativo fundamental que permite investir em contraciclo para criar potencialmente valor no futuro.



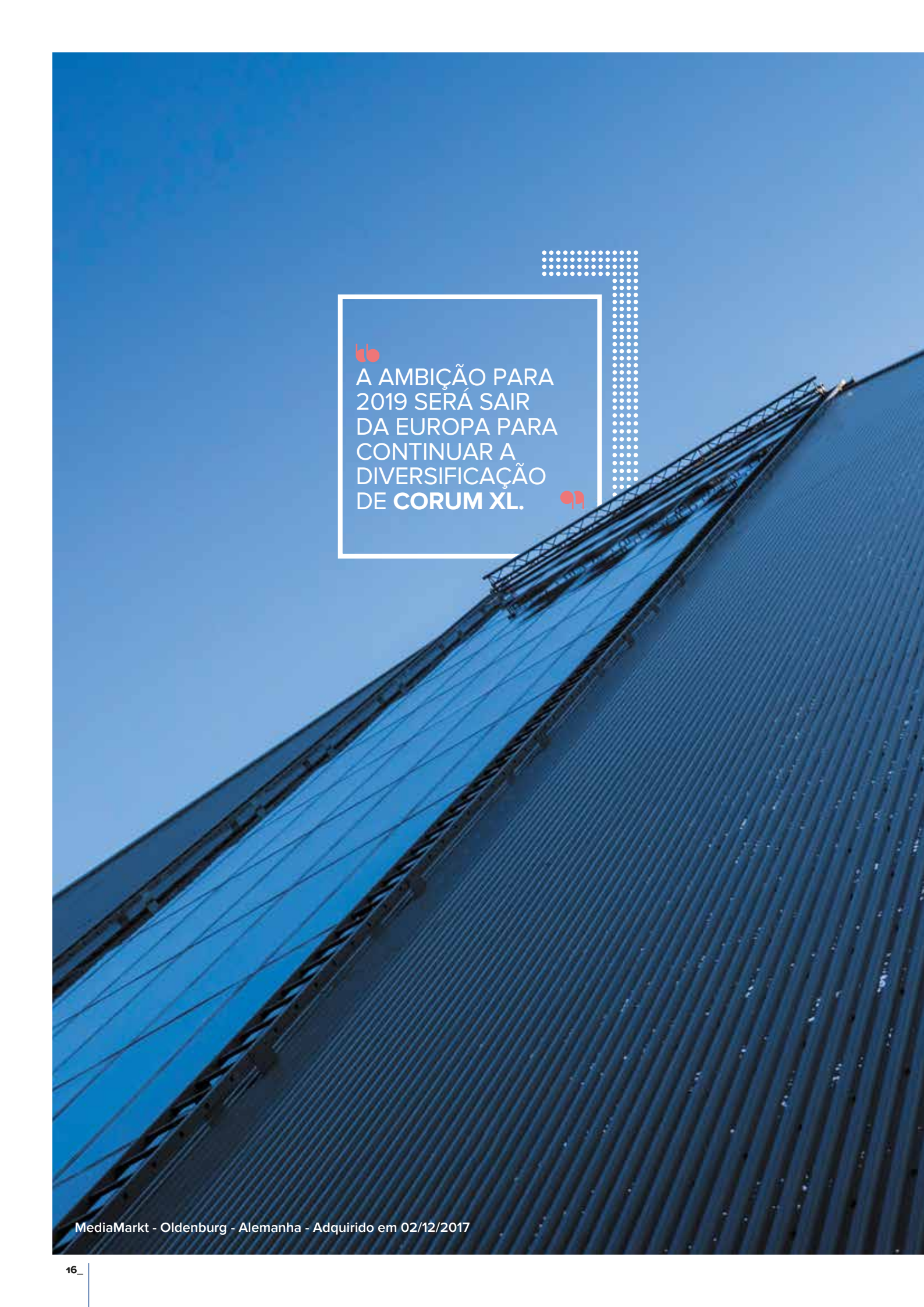
Easons & Sons et Next - Belfast
Reino Unido - Adquirido em 11/06/2018



Tesco (91%), Marston's
Estates Limited Exeter -
Reino Unido - Adquirido em 30/11/2018



Easons & Sons et Next - Belfast
Reino Unido - Adquirido em 11/06/2018



 A AMBIÇÃO PARA
2019 SERÁ SAIR
DA EUROPA PARA
CONTINUAR A
DIVERSIFICAÇÃO
DE **CORUM XL**. 

Crescer
e inovar



Património

imobiliário



REPARTIÇÃO GEOGRÁFICA

(% DO VALOR VENAL)



59 % Reino Unido



24 % Polónia



4 % Alemanha



4 % Irlanda



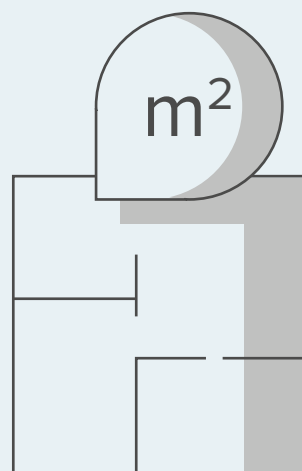
3 % Portugal



3 % Espanha



3 % Holanda



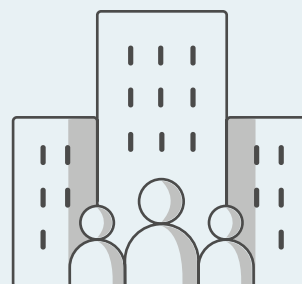
SUPERFÍCIE TOTAL (EM M²)

86.845



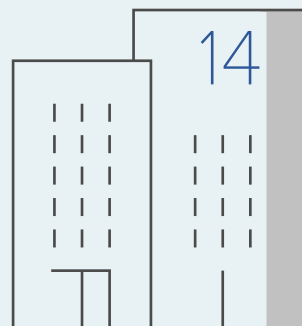
NÚMERO DE ARRENDATÁRIOS

26



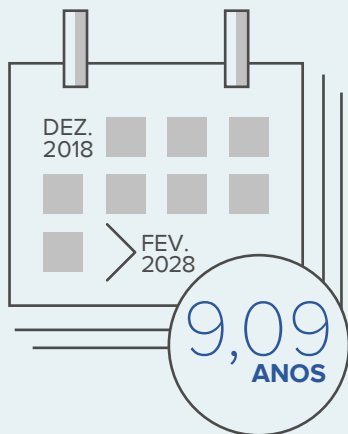
NÚMERO DE IMÓVEIS

14



Automobile Association Developments - Oldbury
Reino Unido - Adquirido em 14/05/2018

DURAÇÃO MÉDIA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO ATÉ AO PRAZO FIXO NÃO CANCELÁVEL



TAXA DE OCUPAÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA

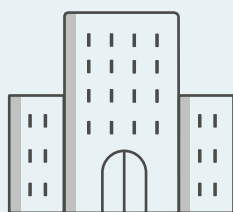


Taxa de
Ocupação
Física (TOFis)

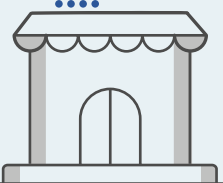


Taxa de
Ocupação
Financeira
(TOFin)

REPARTIÇÃO POR TIPO (% DO VALOR VENAL)



51 %
ESCRITÓRIOS



42 %
COMÉRCIO



4 %
INDÚSTRIA



3 %
HOTEL

UMA PRESENÇA EM 7 PAÍSES DENTRO E FORA DA ZONA EURO



- INVESTIMENTOS REALIZADOS EM 2018
- INVESTIMENTOS REALIZADOS ANTES DE 2018
- PRESENÇA CORUM XL
- ZONA EURO

Imóveis adquiridos

em 2018

OS INVESTIMENTOS REALIZADOS POR CORUM XL NO DECURSO DO ANO 2018 NÃO GARANTEM AS SUAS PERFORMANCES FUTURAS. A RENDIBILIDADE INICIAL CORRESPONDE À RENDA ANUAL EM RELAÇÃO AO PREÇO DE AQUISIÇÃO (INCLÍNDO TAXAS DE REGISTO E HONORÁRIOS DE COMERCIALIZAÇÃO) DO EDIFÍCIO.

REINO UNIDO



AUTOMOBILE ASSOCIATION DEVELOPMENTS OLDBURY

ADQUIRIDO
EM 14/05/2018

Preço de aquisição: 29 M€
Rendibilidade inicial: 6,55 %
incluindo todas as despesas

Este imóvel de escritórios está situado em Oldbury, nos arredores de Birmingham. A localização estratégica de Birmingham (1,1 milhões de habitantes), entre Londres, Liverpool e Manchester, faz da mesma uma das regiões mais dinâmicas do Reino Unido. Este investimento de 29 M€ com todas

Superfície: 10 280 m²
Arrendatário: Automobile
Association Developments

Período restante do contrato:
10 anos, não cancelável

as despesas incluídas, gera uma taxa de rendibilidade de 6,55%. Todos os encargos, impostos e obras são a cargo do arrendatário. A entidade arrendatária, Automobile Association Developments Ltd, assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo irrevogável de 10 anos.



EASONS & SONS E NEXT BELFAST

ADQUIRIDO
EM 11/06/2018

Preço de aquisição: 19,7 M€
Rendibilidade inicial: 7,05 %
incluindo todas as despesas

Área: 6 300 m²
Arrendatários: Easons & Sons
et Next

Período restante do contrato:
6,7 anos, não cancelável

Belfast é a capital da Irlanda do Norte e possui mais de 330 000 habitantes. A Grande Belfast representa uma área de influência com 600 000 habitantes. As duas lojas adquiridas, a Next e a Easons & Sons, estão localizadas em Donegall Street, principal artéria comercial

da cidade. Entre ambas possuem uma superfície comercial com mais de 6 300 m² no coração de Belfast. Os arrendatários possuem contratos não canceláveis com uma duração de 6,7 anos.



B&M, POUNDSTRETCHER, PEACOCKS STORES, PETS AT HOME E SPORTS DIRECT COALVILLE

ADQUIRIDO
EM 21/09/2018

Preço de aquisição: 11,8 M€
Rendibilidade inicial: 6,95%
incluindo todas as despesas

Área: 5000 m²
Arrendatários: B&M,
Poundstretcher, Peacocks Stores,
Pets at Home e Sports Direct

Período restante do contrato:
7,4 anos

Trata-se de uma área comercial denominada "Whitwick Retail Park", localizada em Coalville, a 2 horas de Londres, no Reino Unido. A cidade de Coalville (literalmente "cidade do carvão") é uma antiga cidade mineira com 35 000 habitantes, que possui excelentes ligações ferroviárias e rodoviárias. A área de atividade, construída em 1990 e completamente renovada em 2016, desenvolve-se por cerca

de 5000 m². Este investimento de 11,8 M€, incluindo todas as despesas, gera um retorno de 6,95%. O contrato de arrendamento é *triple net*, ou seja, todas as despesas, impostos e eventuais obras ficam a cargo dos arrendatários. Os arrendatários são lojas especializadas para a casa, para animais e vestuário. Estão obrigados ao pagamento da renda por um prazo irrevogável de 7,4 anos.



AIRWAVE SOLUTIONS RUGBY

ADQUIRIDO
EM 17/10/2018

Preço de aquisição: 13,1 M€
Rendibilidade inicial: 6,80%
incluindo todas as despesas

Área: 3657 m²
Arrendatário: Airwave Solutions

Período restante do contrato:
14,5 anos

Este imóvel de escritórios com uma área total de 3657 m² está localizado numa área comercial mista dos arredores de Rugby, no Reino Unido. Os escritórios, construídos em 2008, possuem certificação BREEAM, o que significa que cumprem normas ambientais e de desempenho energético de elevado nível. Adquirido por 13,1 M€, tem uma rendibilidade de 6,80%, com

todas as despesas incluídas. O arrendatário é a Airwave Solutions, uma empresa britânica de telecomunicações, que se comprometeu a pagar as rendas por um prazo de 14,5 anos no âmbito de um contrato de arrendamento *triple net*. Isto significa que todas as despesas de manutenção e de possíveis obras ficarão a cargo do arrendatário.



TESCO STORES, MARTSON'S ESTATE LTD. EXETER

ADQUIRIDO
EM 30/11/2018

Preço de aquisição: 7,2 M€
Rendibilidade inicial: 8,18%
incluindo todas as despesas

Área: 3407 m²
Arrendatários: Tesco (91%),
Marston's Estates Limited

Período restante do contrato:
7,6 anos

O imóvel recém-adquirido está localizado no centro da cidade de Exeter, uma cidade universitária com 130 000 habitantes, no sudoeste do Reino Unido. O imóvel consiste em dois lotes com uma área total de 3407 m² edificados em 1971, que estão arrendados à cadeia britânica de supermercados Tesco Stores Ltd. (91% da superfície), e a uma cervejeira britânica, a Martson's Estate Ltd. Esta quinta aquisição de CORUM XL

no Reino Unido foi fechada por um montante de 7,2 M€ e vai gerar uma taxa de rendibilidade de 8,18%, com todas as despesas incluídas. Os arrendatários assumiram o compromisso de pagamento das respetivas rendas por um prazo médio irrevogável de 7,6 anos, através de contrato de arrendamento *triple net*. Todas as despesas de manutenção e de possíveis obras ficarão assim a cargo dos arrendatários.



IRWIN MITCHELL LLP SHEFFIELD

ADQUIRIDO
19/12/2018

Preço de aquisição: 29 M€
Rendibilidade inicial: 6,37%
incluindo todas as despesas

Arrendado a um escritório de advogados, este edifício de escritórios com uma área total de mais de 11 000 m² está situado em Sheffield, no Reino Unido. Sheffield possui uma universidade classificada entre as 100 melhores do mundo, e atrai todos os anos numerosos profissionais dos setores dos serviços e da indústria.

Área: 11 093 m²
Arrendatário: Irwin Mitchell LLP

Período restante do contrato:
8,8 anos

O imóvel, adquirido por 29 M€, gera uma rendibilidade de 6,37%, com todas as despesas incluídas. O arrendatário assumiu o compromisso de pagamento das rendas por um prazo de 8,8 anos. Todas as despesas de manutenção e de possíveis obras ficarão a cargo do arrendatário

PORTUGAL



PINGO DOCE ALCOCHETE E SESIMBRA

ADQUIRIDO
10/04/2018

Preço de aquisição: 5,9 M€
Rendibilidade inicial: 7,63%
incluindo todas as despesas

Estes dois supermercados, que operam sob o nome “Pingo Doce”, localizam-se na península de Setúbal, a sul de Lisboa. Cada loja tem uma superfície média de 1480 m² e beneficia de uma localização comercial estratégica:

- Alcochete está situada a 20 minutos de Lisboa de automóvel. O supermercado está localizado na entrada da cidade, em frente ao outlet “Freeport”, que atrai muitos clientes e visitantes ao longo do ano. A zona

Área: 2960 m²
Arrendatário: Pingo Doce

Período restante do contrato:
5,1 anos, não cancelável

de captação da loja engloba cerca de 18 000 habitantes.

- Sesimbra é uma das estações balneares preferidas dos portugueses. A zona de captação da loja engloba cerca de 25 000 habitantes.

Os estabelecimentos foram adquiridos por 5,9 M€, incluindo taxas de registo e honorários de comercialização, e geram uma taxa de rendibilidade de 7,63%.

POLÓNIA



CASTORAMA POZNAŃ

Preço de aquisição: 20,3 M€
Rendibilidade inicial: 6,52 %
incluindo todas as despesas

Área: 14 276 m²
Arrendatário: Castorama

Período restante do contrato:
14,3 anos

Trata-se de uma loja de bricolage situada em Poznań, na Polónia. A cidade goza de uma localização geográfica estratégica, entre Varsóvia e Berlim. Poznań é a quinta maior cidade da Polónia, com um poder de compra 28% superior à média nacional, e oferece uma excelente qualidade de vida aos

seus habitantes. Trata-se de uma nova loja, pronta em 2018, situada numa área comercial a sudoeste da cidade. A loja foi adquirida por 20,3 M€ com todas as despesas incluídas, e gera uma taxa de rendibilidade de 6,52%. O edifício está arrendado na sua totalidade à cadeia de bricolage Castorama.

ADQUIRIDO
11/09/2018



7 ARRENDATÁRIOS VARSÓVIA

Preço de aquisição: 20,7 M€
Rendibilidade inicial: 7%
incluindo todas as despesas

Área: 7883 m²
Arrendatários: Billennium,
Mediacap, Jerónimo Martins,
Calypso, Helly Hansen, Orion,
Interparking

**Período restante médio
dos contratos:** 7,2 anos

O complexo imobiliário "F2" engloba escritórios e lojas. Está situado em Varsóvia, na Polónia. Construído em 2017, este edifício moderno e pleno de luz, com uma área de cerca de 7400 m², tem dois parques de estacionamento (um deles subterrâneo) totalizando mais de 200 lugares, e possui sete arrendatários, com uma taxa de ocupação de 100%. Foi adquirido por um montante de 20,7 M€, com todas as despesas incluídas, e a sua

rendibilidade anual é de 7%. Os arrendatários assumiram o compromisso de pagamento das respetivas rendas por um prazo médio de 7,2 anos, mediante arrendamento *double net*. As eventuais obras ficam a cargo de CORUM XL, mas os arrendatários responsabilizam-se parcialmente pelo pagamento do imposto predial e dos prémios dos seguros, para além da renda base.

ADQUIRIDO
18/12/2018



A DINÂMICA CORUM XL APLICADA AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

O compromisso do CORUM XL a favor do desenvolvimento sustentável baseia-se na participação dos arrendatários na melhoria da qualidade ambiental do edifício. O arrendatário é o primeiro interessado na diminuição do seu consumo de energia e, consequentemente, dos respetivos encargos.

Como já tinha anunciado no relatório anual anterior, em 2018, CORUM XL lançou junto dos seus arrendatários uma campanha de recolha de informação sobre o consumo energético dos edifícios. Esta iniciativa alcançou um grande êxito, tendo atingido uma taxa de resposta de 92% para o fundo CORUM XL.

Para nossa surpresa, a análise dos dados recolhidos colocou em evidência alguns equívocos. Por exemplo, a idade do edifício ou o facto de possuir certificação energética não influencia de forma preponderante o consumo de energia. Estabelecemos uma grelha de consumos por tipo de imóvel e por país. Esta grelha permite-nos estabelecer comparações e colocar em destaque os setores em que temos de agir prioritariamente: para CORUM XL, trata-se dos imóveis com tipologia de escritório e loja no Reino Unido.

CONSUMO MÉDIO DOS IMÓVEIS DE CORUM XL POR TIPO E POR PAÍS (em kWh/m²/ano)

	ALEMANHA	IRLANDA	PAÍSES BAIXOS	ESPANHA	PORTUGAL	REINO UNIDO	POLÓNIA	MÉDIA
ESCRITÓRIOS	-	-	154	-	-	377	-	265
LOJAS	169	-	-	-	-	247	-	221
HOTÉIS	-	-	-	106	-	-	-	106
INDÚSTRIA	-	1014	-	-	-	-	-	1014
MÉDIA	169	1014	-	106	-	290	-	330

Fonte: CORUM

Os dados relativos à Polónia não estão disponíveis porque as aquisições neste país foram efetuadas após o fecho da recolha de dados em 31/08/2018. Os arrendatários em Portugal não participaram no inquérito realizado em 2018.

Esta classificação permite analisar de forma simplificada o património do CORUM XL. Constatou-se assim que, por exemplo, para as empresas, foram identificadas boas práticas na Alemanha e que devem ser desenvolvidas ações prioritárias no Reino Unido.

CLASSIFICAÇÃO AMBIENTAL - ÍNDICE DE DESEMPENHO ENERGÉTICO MÉDIO DOS EDIFÍCIOS DE TIPO “COMERCIAL” POR PAÍS.

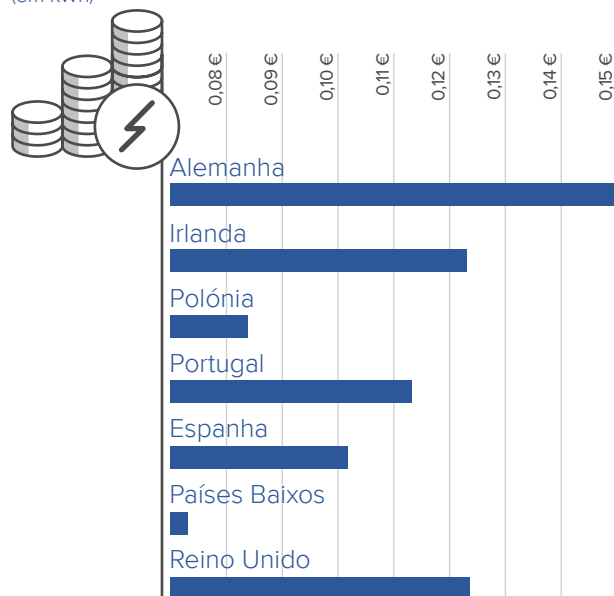
1 Quanto menor a pontuação, melhor é o desempenho do edifício do ponto de vista ecológico.
5



Esta cartografia de “classificação ecológica”, por país e tipologia dos ativos, permite identificar tanto os edifícios mais eficientes, que podem servir de exemplo para todos os imóveis do património, como os com pior desempenho, nos quais CORUM XL tem de orientar prioritariamente a sua intervenção. Além disso, fornece informação rápida e legível aos arrendatários, sob a forma de mapa comparativo entre os edifícios do património com a mesma categoria.

O consumo de energia é um dos aspetos da questão, o custo da energia é outro. O desempenho energético dos edifícios foi, portanto, analisado tendo em conta o custo da energia em cada um dos 7 países em que CORUM XL está presente.

CUSTO MÉDIO DA ENERGIA ELÉTRICA POR PAÍS (em kWh)



Fonte: CORUM

Como podemos constatar, as poupanças energéticas não se traduzem de forma similar no plano económico e, portanto, a rentabilidade dos investimentos difere em função dos países. CORUM XL visa gerar, de forma muito pragmática, poupanças para o arrendatário.

Em 2019, a ação de CORUM XL em favor do desenvolvimento sustentável terá três objetivos:

- monitorização dos dados recolhidos em 2018 e integração dos dados dos novos imóveis;
- identificação junto dos edifícios mais eficientes de boas práticas que possam ser generalizadas a todo o património;
- identificação dos investimentos a realizar nos imóveis com pior desempenho e respetiva integração no plano plurianual de obras para ajudar a reduzir os seus consumos energéticos.

Esta melhoria contínua do património do fundo CORUM XL beneficia os arrendatários e, conseqüentemente, os acionistas CORUM XL. Efetivamente, a diminuição dos encargos financeiros fideliza os arrendatários e reduz o risco de vagas no arrendamento. E menos imóveis vagos para arrendamento significam uma melhor taxa de ocupação e logo uma melhor rentabilidade do CORUM XL.



CORUM XL É UMA SOLUÇÃO EFICAZ, QUE CORRESPONDE ÀS MINHAS NECESSIDADES. NÃO TENHO NADA QUE FAZER A NÍVEL ADMINISTRATIVO, O QUE É MUITO MAIS AGRAVÁVEL DO QUE A GESTÃO DE IMÓVEIS PARA ARRENDAMENTO DE FORMA DIRETA.



JEAN-NOËL D.
ACIONISTA
DE CORUM XL
CHÂTILLON (92)

Para além do rendimento, o que eu espero é ter clareza e acompanhamento para as minhas declarações fiscais. Deste ponto de vista, a documentação do CORUM XL é bem elaborada e as pessoas estão atentas e disponíveis.





Saber fazer a diferença



Distinções

AS SOLUÇÕES DE INVESTIMENTO CORUM PREMIADAS PELOS ESPECIALISTAS DO MERCADO DESDE A SUA CRIAÇÃO



2018
2017 ▶

AS SOLUÇÕES CORUM NO TOPO DA CLASSIFICAÇÃO IEIF DE TODOS OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS ANALISADOS



2018 ▶

**CORUM XL NO TOPO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS MAIS PROMISSORES DE 2019
CORUM ORIGIN ELEITO MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ANO DE 2018**

2017 ▶

CORUM ORIGIN ELEITO MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ANO DE 2017

Conheça todos os critérios e a classificação das “Victoires des SCPI” da revista Le Particulier em www.corum.pt



2018 ▶

CORUM ORIGIN :

- MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COM CAPITAL VARIÁVEL SUPERIOR A 5 ANOS NA CATEGORIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS CLÁSSICOS DIVERSIFICADOS
- PRÉMIO DE INOVAÇÃO DE 2018



2018 ▶

CORUM ORIGIN FOI ELEITO O “MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE MENOS DE 10 ANOS” E RECEBEU O GRANDE “PRÉMIO DE INOVAÇÃO”

Pelo júri da classificação de ToutSurMesFinances.com (3 critérios: performance, qualidade dos ativos e serviços inovadores).



2018
2017
2016
2015 ▶

CORUM ORIGIN CONQUISTOU O PRÉMIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DIVERSIFICADO COM MELHOR PERFORMANCE DE MAIS DE 3 ANOS



2015 ▶

CORUM ORIGIN CONQUISTOU O TROFÉU DE OURO SIATI PARA FUNDOS NÃO COTADOS, NA CATEGORIA “MELHOR ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO INTERNACIONAL”



A estratégia 2019

CANADÁ: UMA OPORTUNIDADE PARA CORUM XL

Depois de um ano de 2018 marcado por numerosos investimentos no Reino Unido e na Polónia, temos a ambição de deixar a Europa para continuar a diversificação de CORUM XL.

Realizámos um estudo muito aprofundado em mais de 12 mercados globais, incluindo os maiores mercados imobiliários do mundo, como é o caso dos Estados Unidos, Austrália, Hong Kong, Japão e África do Sul.

Para fazer uma comparação aprofundada destes mercados, foram recolhidos vários elementos:

- o contexto político;
- o contexto macroeconómico;
- a posição das taxas de câmbio;
- o ciclo imobiliário;
- a profundidade e a liquidez do mercado imobiliário;
- o enquadramento legal e fiscal.

A partir desta análise, há um país que se destaca dos restantes: o Canadá.

Em primeiro lugar, o seu ambiente de negócios é muito favorável, a sua população está entre as mais qualificadas do mundo e o país é muito estável politicamente. No entanto, o país também foi atingido pelo aumento das tarifas aduaneiras imposto por Donald Trump em 2018. O dólar canadiano foi duramente atingido e os investidores estão mais cautelosos, temendo uma guerra comercial.

Esta situação cria uma janela de oportunidade interessante para investir em 2019. A oportunidade deve, no entanto, ser rapidamente aproveitada (no horizonte de cerca de um ano), porque vários indicadores sugerem que a moeda poderá regressar ao seu curso histórico: com efeito, o barril de petróleo está no seu nível mais baixo e só pode subir, o que terá um impacto positivo sobre o dólar canadiano. Por outro lado, a diferença entre as taxas de juro americana e canadiana está a ficar mais reduzida.

Finalmente, o mercado imobiliário é muito grande, tem liquidez e permite encontrar rendimentos mais interessantes que na Europa (entre 6% e 7,50%) em algumas cidades importantes do país, ainda que o centro das cidades de Toronto e Vancouver continuem a ser muito caros.

Por estas razões, pensamos que CORUM XL deverá aproveitar esta oportunidade, que terá uma duração limitada, no Canadá. As nossas equipas já estão a trabalhar na constituição de uma rede sólida do outro lado do Atlântico.

Propomos aos acionistas do CORUM XL que manifestem a sua opinião sobre este assunto durante a Assembleia-Geral de 2019.



F2 7 arrendatários - Varsóvia - Polónia
Adquirido em 18/12/2018





F2 7 arrendatários - Varsóvia - Polónia - Adquirido em 18/12/2018



Elementos **financeiros**



CORUM XL É UM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. COMO QUALQUER INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO A LONGO PRAZO CUJA LIQUIDEZ É LIMITADA E COM RISCO DE PERDAS DE CAPITAL. OS RENDIMENTOS NÃO SÃO GARANTIDOS E DEPENDEM DA EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DAS TAXAS DE CÂMBIO. RECOMENDAMOS UM PRAZO DE INVESTIMENTO MÍNIMO DE 10 ANOS. AS RENTABILIDADES DIVULGADAS REPRESENTAM DADOS PASSADOS, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE RENDIBILIDADE FUTURA. ANTES DE QUALQUER INVESTIMENTO, DEVE VERIFICAR SE É ADEQUADO À SUA SITUAÇÃO PATRIMONIAL.

Data de criação: 20 de dezembro de 2016

Data de abertura ao público: 3 de abril de 2017

Preço de subscrição de cada ação em 1 de janeiro de 2018: 185 €

Preço de subscrição de cada ação desde 1 de abril de 2018: 189 €

A Sociedade Gestora não garante a revenda das ações.

EVOLUÇÃO DO CAPITAL

	2018	2017
Montante do capital nominal a 31/12 em milhares de €	179 478	30 622
Número de ações a 31/12	1 196 523	204 146
Número de acionistas a 31/12	5 497	926
Remuneração incluindo impostos da Sociedade Gestora aquando das subscrições no decurso do ano em milhares de €	22 380	3 766
Preço de entrada a 31/12 ^[1]	189 €	185 €

[1] Preço pago pelo subscritor

EVOLUÇÃO DO MERCADO DA AÇÃO

EM €	2018	2017
Preço de subscrição a 01/01	185 €	185 €
Preço de subscrição a 01/04	189 €	185 €
Dividendo bruto pago relativo ao ano ^[1]	14,85 €	9,13 €
Resultados transitados acumulados por ação em fruição	- €	- €
Resultados transitados acumulados por ação subscrita	- €	- €
Taxa interna de rentabilidade ^[2]	NA	NA
Rendimento de dividendos ^[3]	7,91 %	6,58 %*
Variação do preço da ação ^[4]	1,51 %	NA

[1] O montante por ação do dividendo bruto de um acionista em fruição no dia 1 de janeiro do ano.

[2] A taxa interna de rentabilidade calculada a 5 anos mede a rentabilidade do investimento durante determinado período. Tem em conta a evolução do valor da participação e dos dividendos distribuídos.

[3] Rendimento de dividendos: permite medir a performance anual. Corresponde à relação entre o dividendo bruto, antes de deduções fiscais francesas e estrangeiras, pago relativamente ao ano N, e o preço médio de aquisição da ação no ano N (preço de subscrição).

[4] Variação do preço médio de aquisição da ação ao longo do ano, que se define como a diferença entre o preço médio de aquisição do ano N e o preço médio de aquisição do ano N-1, dividida pelo preço médio de aquisição do ano N-1.

* relativamente a 9 meses.

NÚMEROS IMPORTANTES

	2018		2017	
	TOTAL	POR AÇÃO	TOTAL	POR AÇÃO
	(EM K€)	(EM K€)	(EM K€)	(EM K€)
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS^[1]				
Receitas imobiliárias	10 968	36,83	535	12,99
Resultado da atividade imobiliária	5 166	17,35	1	0,01
Resultado do exercício	4 079	13,70	376	9,13
VALORES DE BALANÇO^[2]				
Capital social	179 478	150,00	30 622	150,00
Total do capital próprio	190 856	159,51	32 352	150,00
Imobilizações para arrendamento	176 782	147,75	24 315	119,10
Total da demonstração patrimonial	190 856	159,51	32 352	150,00
OUTRAS INFORMAÇÕES^[1]				
Resultados distribuíveis	4 079	13,70	376	9,13
Dividendos	4 078	13,69	376	9,13
PATRIMÓNIO^[2]				
Valor venal dos imóveis	174 726	146,03	24 470	119,87
Valor contabilístico	190 856	159,51	32 352	158,48
Valor de realização	188 928	157,90	32 532	159,36
Valor de reconstituição	228 867	191,28	39 231	192,17

[1] Os montantes por ação são em função do número de ações em fruição no final do exercício.

[2] Os montantes por ação são em função do número de ações subscritas no final do exercício.

EVOLUÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS POR AÇÃO

EM €	2018	% DO TOTAL DE RECEITAS	2017	% DO TOTAL DE RECEITAS
Receitas brutas de arrendamento	17,89	98,8 %	12,75	98,1 %
Receitas financeiras ^[1]	0,05	0,3 %	-	-
Receitas diversas	0,16	0,9 %	0,24	1,9 %
Reclassificações de despesas	-	-	-	-
TOTAL DAS RECEITAS^[2]	18,11	100 %	12,99	100 %
Comissão de Gestão	2,55	14,1 %	1,58	12,1 %
Outras despesas de gestão	1,04	5,7 %	0,20	1,6 %
Manutenção do património	-	-	-	-
Despesas financeiras	0,14	0,8 %	0,15	1,2 %
Despesas de arrendamento não recuperáveis	0,33	1,8 %	1,35	10,4 %
SUBTOTAL DAS DESPESAS EXTERNAS	4,06	22,4 %	3,28	25,3 %
Amortizações líquidas ^[3]	-	-	-	-
Provisões líquidas ^[3]	0,35	1,9 %	0,58	4,5 %
SUBTOTAL DAS DESPESAS INTERNAS	0,35	1,9 %	0,58	4,5 %
TOTAL DAS DESPESAS^[4]	4,41	24,4 %	3,86	29,7 %
RESULTADO CORRENTE	13,70	75,6 %	9,13	70,3 %
Resultado extraordinário	-	-	-	-
Variação dos resultados transitados	-	-	-	-
Rendimentos distribuídos antes de contribuições fiscais e sociais	13,69	75,6 %	9,13	70,3 %
Rendimentos distribuídos depois de contribuições fiscais e sociais	13,69	75,6 %	9,13	70,3 %

[1] Antes de contribuições fiscais e sociais.

[2] Fora contribuições subtraídas do prémio de emissão.

[3] Dotação do exercício após subtração das reversões.

[4] Fora amortizações, taxas e comissões de subscrição cobradas sobre o prémio de emissão.

APLICAÇÕES DOS FUNDOS

EM K€	TOTAL EM 31/12/2017	VARIAÇÃO	TOTAL EM 31/12/2018
Fundos captados	37 077	186 385	223 462
Empréstimos	-	5 000	5 000
Custos de aquisição e IVA não recuperáveis dos investimentos deduzidos do prémio de emissão	959	5 502	6 461
Despesas de constituição e aumento de capital deduzidas do prémio de emissão	3 766	22 380	26 145
Compras/alienações de imóveis e obras registadas como imobilizações	24 315	152 468	176 782
Mais-valias realizadas na alienação de ativos	-	-	-
MONTANTES RESTANTES PARA INVESTIR	8 038	11 035	19 073

MAPA DE ORIGENS E APLICAÇÕES DE FUNDOS

Em complemento do mapa de aplicação dos fundos acima, a Sociedade Gestora CORUM Asset Management apresenta-lhe o mapa de origens e aplicações de fundos, que apresenta a demonstração dos fluxos de tesouraria da utilização dos fundos e dos recursos libertados.



EM K€	31/12/2018	31/12/2017
SALDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	8 422	-
ORIGENS DO EXERCÍCIO		
Resultado líquido do exercício	4 079	376
Alienação de ativos	-	-
Aumento de capital (prémio de emissão líquido)	158 503	32 352
Variação do passivo fora do saldo sobre os dividendos	9 391	1 725
Dotações para provisões	113	24
TOTAL DE ORIGENS	170 130	34 478
APLICAÇÕES DO EXERCÍCIO		
Variação dos valores de realização	3 740	1 613
Aquisições de imóveis	152 468	24 315
Saldo dos dividendos do exercício anterior	248	-
Dividendos antecipados pagos no exercício*	3 312	128
Reversão de amortizações e provisões	9	-
TOTAL DAS APLICAÇÕES	159 777	26 056
SALDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	12 308	8 422

* Dividendos pagos em 2018

CONTAS

DEMONSTRAÇÃO PATRIMONIAL

EM K€	2018		2017	
	VALORES DE BALANÇO	VALORES ESTIMADOS	VALORES DE BALANÇO	VALORES ESTIMADOS
Imobilizações para arrendamento	176 782	174 726	24 315	24 470
Imobilizações em curso	-	-	-	-
Encargos diferidos	-	-	-	-
Provisões relacionadas com os investimentos imobiliários	- 127	-	- 24	-
TOTAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	176 655	174 726	24 291	24 470
Imobilizações	-	-	-	-
Arrendatários	1 715	1 715	99	99
Outros créditos	12 446	12 446	1 513	1 513
Investimentos e disponibilidades	12 308	12 308	8 422	8 422
Provisões para riscos e encargos	-	-	-	-
Dívidas financeiras	- 5 058	- 5 058	- 58	- 58
Dívidas de exploração	- 5 696	- 5 696	- 1 915	- 1 915
TOTAL DE OUTROS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO	15 714	15 714	8 060	8 060
Total das contas de regularização do ativo e do passivo	- 1 512	- 1 512	2	2
CAPITAL PRÓPRIO CONTABILÍSTICO	190 856	-	32 352	-
VALOR CALCULADO DO PATRIMÓNIO^[1]		188 928		32 532

[1] Este montante corresponde ao valor de realização definido no artigo L.214-109 do Código Monetário e Financeiro (anteriormente artigo 11 da lei n.º 70-1300 de 31 de dezembro de 1970) e no artigo 14 do decreto n.º 71-524 de 1 de julho de 1971.

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

EM K€	SITUAÇÃO DE ABERTURA A 01/01/2018	MOVIMENTOS	SITUAÇÃO DE FECHO A 31/12/2018
CAPITAL	30 622	148 857	179 478
Capital subscrito	30 622	148 857	179 478
PRÉMIO DE EMISSÃO LÍQUIDO	1 731	9 646	11 377
Prémios de emissão excluindo impostos	6 455	37 528	43 984
Prémios de emissão em vias de subscrição	-	-	-
Dedução sobre o prémio de emissão	- 4 725	- 27 882	- 32 607
DESVIOS DE AVALIAÇÃO	-	-	-
RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS	-	-	-
RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Resultado a 31/12/17	376	-	376
Dividendos antecipados a 31/12/17	- 376	-	- 376
Resultado a 31/12/18	-	4 079	4 079
Dividendos antecipados a 31/12/18	-	- 4 078	- 4 078
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	32 352	158 504	190 856

COMPROMISSOS EXTRAPATRIMONIAIS

EM K€	31/12/2018
Dívidas cobertas por garantias	-
Compromissos assumidos sobre os investimentos imobiliários	-
Compromissos assumidos/recebidos sobre instrumentos financeiros	-
Garantias concedidas	-
Garantias recebidas	2 743
Avaes, cauções	-
TOTAL	2 743

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA EM K €	EXERCÍCIO DE 2018	EXERCÍCIO DE 2017
RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Rendas	5 331	525
Encargos faturados	88	-
Receitas das participações controladas	-	-
Outras receitas	48	10
Reversões de provisões	-	-
Reclassificações de despesas imobiliárias	5 502	959
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	10 968	1 495
DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA		
Despesas com contrapartida em receitas	89	-
Grandes obras de manutenção	-	-
Despesas de manutenção do património para arrendamento	-	-
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	113	24
Dotação para amortizações e provisões das aplicações imobiliárias	-	-
Outras despesas imobiliárias	5 510	968
Despesas de aquisições não realizadas	90	-
Depreciação de títulos de participações controladas	-	-
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	5 802	991
A - RESULTADO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA A = (I-II)	5 166	503
RECEITAS DE EXPLORAÇÃO		
Reversões de amortização de exploração	-	-
Reversões das provisões de exploração	9	-
Reclassificações de despesas de exploração ^[1]	22 380	3 766
Reversões de provisões para créditos de cobrança duvidosa	-	-
TOTAL I: RECEITAS DE EXPLORAÇÃO	22 389	3 766
DESPESAS DE EXPLORAÇÃO		
Comissões da Sociedade Gestora ^[2]	23 141	65
Despesas de exploração da sociedade	-	-
Outras despesas de exploração	309	3 821
Dotações para amortizações de exploração	-	-
Dotações para provisões de exploração	-	-
Depreciação de créditos de cobrança duvidosa	-	-
TOTAL II: DESPESAS DE EXPLORAÇÃO	23 449	3 886
B - RESULTADO DE EXPLORAÇÃO EXCLUINDO A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA B = (I-II)	- 1 060	- 121

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (continuação)

	EXERCÍCIO DE 2018	EXERCÍCIO DE 2017
RECEITAS FINANCEIRAS		
Dividendos de participações não controladas	-	-
Receitas de juros de contas correntes	-	-
Outras receitas financeiras	15	-
Reversões de provisões para encargos financeiros	-	-
TOTAL I: RECEITAS FINANCEIRAS	15	
DESPESAS FINANCEIRAS		
Encargos de juros dos empréstimos	21	6
Encargos de juros de contas correntes	-	-
Outras despesas financeiras	22	-
Depreciações	-	-
TOTAL II: DESPESAS FINANCEIRAS	43	6
C - RESULTADO FINANCEIRO C = (I-II)	- 27	- 6
RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS		
Receitas extraordinárias	-	-
Reversões de provisões extraordinárias	-	-
TOTAL I: RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS	-	-
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS		
Despesas extraordinárias	-	-
Dotações para amortizações e provisões extraordinárias	-	-
TOTAL II: DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	-	-
D - RESULTADO EXTRAORDINÁRIO D = (I-II)	-	-
RESULTADO LÍQUIDO (A+B+C+D)	4 079	376

[1] As reclassificações dos encargos correntes de exploração correspondem às comissões de subscrição.

[2] Incluindo as comissões de subscrição no valor de 22.380 K€

ANEXO ÀS CONTAS ANUAIS

O anexo apresentado em seguida faz parte integrante das contas anuais estabelecidas em conformidade com:

- as disposições do regulamento ANC N.º 2014-03 de 5 de junho de 2014, revisto, referente ao plano de contabilidade geral, nomeadamente no que respeita aos princípios da prudência, da continuidade da exploração, da manutenção dos métodos e da independência dos exercícios;
- as normas específicas aplicáveis às Sociedades Cíveis de Investimento Imobiliário (SCPI) visadas no ponto 2.º do parágrafo I. do artigo L.214-1 e nos artigos L.214-86 a 214-120 do Código monetário e financeiro francês, com as adaptações previstas pelo regulamento ANC n.º 2016-03 de 15 de abril de 2016, homologado por decreto de 7 de julho de 2016.

De acordo com as disposições do artigo 121-1 do regulamento ANC N.º 2016-03, as demonstrações financeiras anuais das Sociedades Cíveis de Investimento Imobiliário (SCPI) são constituídas por:

- uma demonstração patrimonial;
- uma demonstração de alterações no capital próprio;
- um mapa dos compromissos extrapatrimoniais;
- uma demonstração de resultados;
- um anexo.

DERROGAÇÕES

- Às normas gerais de elaboração e apresentação das contas anuais: nenhuma.
- Aos pressupostos em que se baseiam as contas anuais: nenhuma.
- Ao método do custo histórico na coluna “valores de balanço” da demonstração patrimonial: nenhuma.

ESCLARECIMENTOS FORNECIDOS SOBRE OS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

PRINCIPAIS NORMAS DE AVALIAÇÃO DE IMOBILIZAÇÕES PARA ARRENDAMENTO

Os imóveis para arrendamento são inseridos na coluna “valores de balanço” da demonstração patrimonial pelo seu custo de aquisição, agravado, se a isso houver lugar, do montante de grandes obras realizadas para promover o seu arrendamento, ao abrigo do artigo 213-8 do regulamento ANC N.º 2014-03.

VALOR VENAL DOS IMÓVEIS PARA ARRENDAMENTO

Em virtude da legislação aplicável ao CORUM XL, a coluna “Valores estimados” da demonstração patrimonial apresenta o valor venal dos imóveis para arrendamento, assim como o valor líquido dos outros ativos da Sociedade Cível de Investimento Imobiliário (SCPI).

O valor assim obtido corresponde ao valor de realização definido nos artigos L.214-106 e R.214-157-1 do Código Monetário Financeiro.

As avaliações e atualizações são elaboradas em conformidade com as regras estabelecidas pela Carta profissional dos avaliadores imobiliários, de acordo com a recomendação conjunta da AMF e do Conselho Nacional de Contabilidade francês, de outubro de 1995. O avaliador determina o valor de uma propriedade para arrendamento implementando dois métodos:

- o método de comparação direta do valor relativamente a transações recentes comparáveis;
- o método de capitalização de receitas brutas, que consiste em aplicar-lhe uma taxa de capitalização que resulta num valor sem direitos e sem despesas.

AMORTIZAÇÕES E DEDUÇÕES SOBRE O PRÉMIO DE EMISSÃO

As despesas de aquisição são deduzidas do prémio de emissão. As comissões de subscrição pagas à Sociedade Gestora são deduzidas do prémio de emissões em conformidade com as disposições estatutárias.



INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO PATRIMONIAL E AOS CAPITALS PRÓPRIOS

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS IMOBILIZAÇÕES

EM K€	VALORES BRUTOS A 01/01/2018	AUMENTO	DIMINUIÇÃO	VALORES BRUTOS A 31/12/2018
Terrenos e construções para arrendamento	23 915	150 353	-	174 268
Imobilizações em curso	-	-	-	-
Despesas de aquisição	400	2 115	-	2 515
TOTAL	24 315	152 468	-	176 782

DETALHE DAS IMOBILIZAÇÕES EM CURSO

Nenhuma.

DECLARAÇÃO DAS PROVISÕES PARA GRANDES MANUTENÇÕES

EM K€	PROVISÃO EM 01/01/2018	DOTAÇÃO		REVERSÃO		PROVISÃO EM 31/12/2018
		IMÓVEIS ADQUIRIDOS	PATRIMÓNIO EXISTENTE	IMÓVEIS ALIENADOS	PATRIMÓNIO EXISTENTE	
Montante	24	2	111	-	9	127

EM K€	DATA DE INÍCIO	MONTANTE PROVISÃO
Despesas previsionais em N+1	01/01/19	68
Despesas previsionais em N+2	01/01/20	52
Despesas previsionais em N+3	01/01/21	3
Despesas previsionais em N+4	01/01/22	4
Despesas previsionais em N+5	01/01/23	-
TOTAL		127

IMOBILIZAÇÕES FINANCEIRAS

Nenhuma.

DÍVIDAS FINANCEIRAS

Os passivos financeiros consistem em empréstimos de 5 M€ e depósitos de garantia recebidos pelos arrendatários de 58 K€.

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	EXERCÍCIO DE 2018	EXERCÍCIO DE 2017
Empréstimos	5 000	
Empréstimos bancários obtidos	-	
TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	5 000	
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	58	58

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CAPITAIS PRÓPRIOS

MAIS OU MENOS-VALIAS REALIZADAS NA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

Nenhuma.

RESULTADO DO EXERCÍCIO

EM K€	2018
O resultado do exercício é de:	4 079
• A distribuição de adiantamentos sobre os dividendos de janeiro a novembro ascende a:	3 312
• O 12.º e último adiantamento pago em janeiro de 2019 do exercício seguinte ascende a:	766
PERMANECE POR DISTRIBUIR	1

VALORES DA SOCIEDADE A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

De acordo com as disposições em vigor, procedeu-se, no encerramento do exercício, à determinação dos seguintes valores:

- contabilístico, ou seja, o valor resultante da demonstração patrimonial;
- de realização, ou seja, o valor venal do património resultante das peritagens realizadas, acrescido do valor líquido dos outros ativos;
- de reconstituição, ou seja, o valor de realização acrescido dos custos inerentes a uma reconstituição do património.

Estes valores foram estabelecidos para um número de 1.196.523 ações a 31 de dezembro de 2018.

EM K€	2018	2018 POR AÇÃO	2017	2017 POR AÇÃO
Investimentos imobiliários	176 655	-	24 291	-
Outros ativos líquidos ^[1]	14 201	-	8 062	-
VALOR CONTABILÍSTICO	190 856	159,51	32 352	158,48
Valor venal dos imóveis para arrendamento	174 726	-	24 470	-
Outros ativos líquidos ^[1]	14 201	-	8 062	-
VALOR DE REALIZAÇÃO	188 928	157,90	32 532	159,36
Despesas necessárias à aquisição do património do fundo de investimento imobiliário (SCPI) à data de encerramento do exercício ^[2]	12 475	7,14 %	1 992	8,14 %
Comissões de subscrição no momento da reconstituição	27 464	12,00 %	4 708	12,00 %
VALOR DE RECONSTITUIÇÃO	228 867	191,28	39 231	192,17

[1] Os outros ativos líquidos correspondem ao ativo circulante líquido mediante dedução das provisões para riscos e encargos e das dívidas. A baixa dos "outros ativos líquidos" está ligada ao sobreinvestimento dos fundos.

[2] As despesas notariais baseiam-se nos valores de avaliação recebidos em 31 de dezembro de 2018.

EVENTOS APÓS A DATA DE FECHO DO BALANÇO

Nada a registar.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS ATIVOS E PASSIVOS DE EXPLORAÇÃO

DETALHE DOS CRÉDITOS

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	EXERCÍCIO DE 2018	EXERCÍCIO DE 2017
A RECEBER DE ARRENDATÁRIOS		
A receber de arrendatários	1 715	118
Créditos de cobrança duvidosa	-	-
Depreciação dos créditos sobre arrendatários		
TOTAL	1 715	118

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	EXERCÍCIO DE 2018	EXERCÍCIO DE 2017
OUTROS CRÉDITOS		
Juros ou dividendos a receber	-	-
Estado e outras entidades públicas	11 176	91
Gestores de propriedades	-	-
Créditos acionistas	1 270	1 395
Outros devedores	-	-
Despesas antecipadas	-	2
TOTAL	12 446	1 486

DETALHE DOS DÉBITOS

REPARTIÇÃO DAS RUBRICAS DO BALANÇO EM K€	EXERCÍCIO DE 2018	EXERCÍCIO DE 2017
Empréstimos	5 000	-
Empréstimos bancários obtidos	-	-
TOTAL DE DÉBITOS PARA COM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO	5 000	
TOTAL DE DEPÓSITOS DE GARANTIA RECEBIDOS	58	58
Arrendatários credores	528	-
Fornecedores e contas relacionadas	1 857	1 169
Estado e outras entidades públicas	2 495	153
Acionistas credores	-	593
Débitos sobre distribuição	816	-
Receitas antecipadas	1 630	-
TOTAL DE OUTROS DÉBITOS	7 327	1 915

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

RECEITAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

EM K€	
Rendas	5 331
Encargos faturados	88
Outras receitas	48
Reclassificações de despesas imobiliárias	5 502
TOTAL I: RECEITAS IMOBILIÁRIAS	10 968

As rendas e as despesas faturadas representam 49% das receitas relativas à atividade.

As reclassificações de despesas imobiliárias correspondem aos impostos de registo.

DESPESAS DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

EM K€	
Despesas com contrapartida em receitas	89
Dotação para provisões para grandes operações de manutenção	113
Outras despesas imobiliárias	5 510
Despesas de aquisições não realizadas	90
TOTAL II: DESPESAS IMOBILIÁRIAS	5 802

As outras despesas imobiliárias ascendem a 5510 K€ e correspondem aos impostos de registo.

RECEITAS DE EXPLORAÇÃO DA SOCIEDADE

As receitas de exploração, num montante de 22 380 K€, são constituídas pelas reclassificações dos encargos correntes de exploração que integram as comissões de subscrição.

DESPESAS DE EXPLORAÇÃO DA SOCIEDADE

Em conformidade com os estatutos da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI), a Sociedade Gestora CORUM AM recebeu, a título do exercício de 2018, 23 141 K€, distribuídos da seguinte forma:

- 12,4%, excluindo impostos, das receitas de arrendamento (sem impostos) cobradas na zona euro e 15,9% (sem impostos), das receitas cobradas fora da zona euro, foram recebidas pela Sociedade Gestora a título de honorários de gestão, no montante de 761 K€;
- 12 % incluindo todos os impostos, do preço de subscrição, no montante de 22 380 K€.

As outras despesas de exploração, num total de 309 K€, são constituídas por honorários e outras despesas.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é fixado em - 27 K€ e é constituído por juros de empréstimos no valor de 21 K€ e de perdas cambiais, no valor de 6 K€.

RESULTADO EXTRAORDINÁRIO

Nenhum.

OUTRAS INFORMAÇÕES

COMPROMISSOS EXTRAPATRIMONIAIS

Compromissos assumidos/recebidos sobre os investimentos imobiliários:

as garantias recebidas correspondem aos compromissos assumidos pelos nossos arrendatários em caso de falta de pagamento.

Estes compromissos são de diferentes tipos, a saber:

- garantias bancárias (94% das garantias);
- garantias recebidas do Grupo (6% das garantias).

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS OPERAÇÕES COM EMPRESAS ASSOCIADAS

Nada a registar.

TABELA DE COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO

EM K€	2018		2017	
	VALORES CONTABILÍSTICOS	VALORES ESTIMADOS	VALORES CONTABILÍSTICOS	VALORES ESTIMADOS
Terrenos e construções para arrendamento				
Escritórios	99 517	89 883	5 056	4 950
Indústria	7 100	6 172	7 130	7 100
Lojas	62 701	73 461	7 136	7 330
Logística	-	-	-	-
Saúde	-	-	-	-
Hotéis	4 950	5 210	4 992	5 090
TOTAL	174 268	174 726	24 314	24 470

INVENTÁRIO DETALHADO

REGIÃO	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE EM M ²	DATA DE AQUISIÇÃO	PREÇO DE AQUISIÇÃO EM K€	DIREITOS, TAXAS E CUSTOS DE AQUISIÇÃO EM K€	PREÇO DE CUSTO EM K€	ESTIMATIVA 2018 EM K€
PAÍSES BAIXOS							
	ESCRITÓRIOS						
	Utrecht - Maarssen-broeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 040
ESPANHA							
	HOTÉIS						
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6 499	01/12/2017	5 134	184	4 950	5 210
ALEMANHA							
	ESCRITÓRIOS						
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 515	650	6 865	7 340
PORTUGAL							
	LOJAS						
	Alcochete - N.º 119 69	1 489	10/04/2018	2 991	246	2 745	2 940
	Sesimbra - E.N. 378, N.º da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 958	203	2 755	2 716

IRLANDA							
INDÚSTRIA							
Drogheda - Estrada Termofeckin	8 089	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 100	
POLÓNIA							
ESCRITÓRIOS							
Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 386	86	20 300	20 300	
LOJAS							
Varsovie - Mangalia 2a	7 883	18/12/2018	20 931	414	20 516	20 000	
REINO UNIDO							
ESCRITÓRIOS							
Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 079	1 698	27 381	27 893	
Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 558	879	12 678	12 465	
Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 936	1 644	27 292	27 613	
LOJAS							
Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 883	1 165	18 717	18 334	
Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 058	290	6 768	6 708	
Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 015	816	11 199	11 068	
TOTAL	77 743		183 082	8 815	174 268	174 726	

DESPESAS DE GESTÃO

DESPESAS DE GESTÃO	TAXA	BASE	MONTANTES 2018
Comissão de gestão na Zona Euro	13,20 % Incluindo todos os impostos	Rendas recebidas sem impostos e receitas financeiras líquidas	195 K€
Comissão de gestão fora da Zona Euro	16,80 % Incluindo todos os impostos	Rendas recebidas sem impostos e receitas financeiras líquidas	566 K€
Comissão de cessão de ação	240 €	Montante fixo para qualquer cessão	Não significativo
Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários	5 % Incluindo todos os impostos	Preço líquido de venda efetivo se a mais-valia for superior a 5% do preço de venda	-
Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras	1 % Excluindo impostos	Montante das obras, excluindo impostos	-



Easons & Sons et Next - Belfast - Reino Unido - Adquirido em 11/06/2018



Relatórios

e projetos de
deliberação para
a Assembleia-Geral

RELATÓRIO DA SOCIEDADE GESTORA

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

CAPITAL NOMINAL	179 478 K€	CAPITALIZAÇÃO (a preço de subscrição)	226 143 K€
Distribuição 2018 (por ação)	14,85 €	Número de ações	1 196 523
Valor IFI 2018* (por ação)	153,82 €	Número de acionistas	5 497
		Distribuição prevista para 2019 (por ação)	9,45 €

* Este valor corresponde ao montante que pode ser fixado para os acionistas sujeitos a imposto sobre fortuna imobiliária (IFI).

APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO REALIZADOS PELO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Cada imóvel adquirido foi alvo de avaliação durante o mês de dezembro de 2018. Esta avaliação resulta de uma análise no local de cada ativo imobiliário, de um estudo do mercado imobiliário comparável e de um exame da documentação jurídica do edifício (contratos de arrendamento, documentos técnicos, etc.). Os valores dos restantes imóveis foram atualizados em dezembro de 2018. O método adotado pelo avaliador é o chamado “de capitalização”, sendo a coerência dos valores obtidos posteriormente controlada face a transações comparáveis. Esta avaliação será atualizada durante os próximos quatro anos.

EVOLUÇÃO DAS RECEITAS E DESPESAS DE ARRENDAMENTO

As receitas de arrendamento representam mais de 99% das receitas globais do fundo de investimento imobiliário a 31 de dezembro de 2018. As despesas são essencialmente compostas por:

- honorários de gestão;
- as outras despesas de gestão, nomeadamente honorários de auditoria e do avaliador imobiliário;
- a provisão para grandes operações de manutenção.

O conjunto das despesas líquidas representa 25% das rendas recebidas por CORUM XL. Todas as despesas imobiliárias foram refaturadas aos arrendatários.

OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS

ALTERAÇÕES NO ARRENDAMENTO	31/12/2018	31/12/2017
Superfície total (m ²)	86 845	22 744
Superfície por arrendar (m ²)	0	0
Taxa de Ocupação Física (TOFis) ^[1]	100 %	100 %
Taxa de Ocupação Financeira (TOFin) ^[2]	100 %	100 %

[1] Taxa de Ocupação Física (TOFis): superfície acumulada das instalações ocupadas/superfície acumulada das instalações detidas. Chama-se a atenção para o facto de as modalidades de cálculo da taxa de ocupação física serem específicas de cada Sociedade Gestora.

[2] Taxa de Ocupação Financeira (TOFin): rendas faturadas/rendas faturáveis.

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO: VALOR VENAL DOS IMÓVEIS EM % DO TOTAL

	ESCRITÓRIOS	LOJAS	INDÚSTRIA	HOTÉIS	TOTAL
França	-	-	-	-	-
Europa	51	42	4	3	100
TOTAIS	51	42	4	3	100

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO: ÁREAS EM % DO TOTAL

	ESCRITÓRIOS	LOJAS	INDÚSTRIA	HOTÉIS	TOTAL
França	-	-	-	-	-
Europa	61	30	1	8	100
TOTAIS	61	30	1	8	100

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Senhoras e Senhores,

De acordo com as disposições legais e com os estatutos da sociedade, temos a honra de lhes apresentar o nosso relatório sobre a auditoria das contas e da gestão da nossa Empresa, para o exercício findo a 31 de dezembro de 2018.

A Sociedade Gestora apresentou-nos as demonstrações financeiras da nossa Empresa, bem como os documentos anexos necessários à realização da nossa missão.

Apresentou-nos igualmente o projeto do seu relatório, de que tomaram conhecimento hoje.

A 21 de fevereiro de 2019, o Conselho Fiscal reuniu-se a fim de examinar a atividade da Sociedade, assim como as contas que lhe são apresentadas.

No exercício de 2018, as comissões de subscrição pagas pelos acionistas e transferidas para a Sociedade Gestora ascenderam a 22.380 K€. Os honorários de gestão elevaram-se a 761 K€.

CORUM XL captou no ano de 2018, 187 milhões de euros, incluindo prémios de emissão, aumentando o capital social da sociedade para 179.478 K€, atingindo uma capitalização de 226 milhões de euros. Não temos observações a formular quanto às contas anuais auditadas.

Ao longo do ano de 2018 foram realizados investimentos exclusivamente fora de França, com ativos imobiliários adquiridos por um total de 152 M€ incluindo taxas de registo e honorários de comercialização. O ano de 2018 foi assinalado pelos primeiros investimentos fora da zona euro. O património encontra-se repartido por 7 países, dos quais 3 são novos este ano e nomeadamente em 2 países fora da zona euro (o Reino Unido e a Polónia), sendo o terceiro Portugal. Os edifícios são usados para escritórios (51%), lojas (42%), instalações industriais (4%) e hotéis (3%). Os investimentos realizados oscilam entre os 6 M€ (para um supermercado em Portugal) e os 29 M€ (para um edifício de escritórios no Reino Unido) com uma rentabilidade inicial média de 6,81% (incluindo taxas de registo e honorários de comercialização).

Os contratos de arrendamento têm um prazo médio por cumprir de 9,4 anos. A estratégia de investimento prosseguida permite a obtenção de uma forte diversificação, tanto em termos de localização geográfica como de tipologia dos imóveis e de moeda. Convém destacar que tal património se encontra totalmente arrendado, com uma taxa de ocupação de 100%.

Para além das propostas de deliberação submetidas à Assembleia-geral Ordinária relativas ao fecho das contas anuais, propõe-se à Assembleia-geral Extraordinária:

- a ampliação da política de investimento a um novo país fora da zona euro, o Canadá, em linha com a sua estratégia de investimento inicialmente apresentada,
- eliminar a comissão fixa da Sociedade Gestora aquando das cessões e transmissões de ação.

Não temos qualquer observação sobre todas as resoluções ordinárias e extraordinárias que são propostas pela Sociedade Gestora aos Acionistas e convidamos-vos, portanto, a adotá-las, uma vez que são necessárias ao bom funcionamento e desenvolvimento da Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI).

Agradecemos-vos a vossa atenção e a confiança que depositam no vosso Conselho.

O Conselho Fiscal



RELATÓRIO DO REVISOR DE CONTAS SOBRE AS CONTAS ANUAIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Aos acionistas,

PARECER

No cumprimento da missão que nos foi confiada pela vossa Assembleia-geral Constitutiva, efetuámos a auditoria das contas anuais do fundo de investimento imobiliário CORUM XL relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, conforme anexadas ao presente relatório.

Podemos certificar que as contas anuais são, à luz das normas e dos princípios contabilísticos franceses, legítimas e francas e transmitem uma imagem fiel do resultado das operações do exercício findo bem como da situação financeira e dos ativos da sociedade no final desse exercício.

FUNDAMENTAÇÃO DO PARECER

NORMAS DE AUDITORIA

Realizámos a nossa auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França. Consideramos que os elementos que recolhemos são suficientes e adequados para fundamentarmos o nosso parecer.

As responsabilidades de que estamos incumbidos ao abrigo dessas normas estão indicadas na secção “Responsabilidades dos revisores de contas relativas à auditoria das contas anuais” do presente relatório.

INDEPENDÊNCIA

Realizámos a nossa missão de auditoria em conformidade com as regras de independência que nos são aplicáveis, entre 1 de janeiro de 2018 e a data de emissão do nosso relatório, e não prestámos serviços proibidos pelo Código Deontológico Profissional dos revisores de contas.

JUSTIFICAÇÃO DAS APRECIACÕES

Em conformidade com o disposto nos artigos L. 823-9 e R. 823-7 do Código Comercial francês relativas à justificação das nossas apreciações, apresentamos para vosso conhecimento as matérias seguintes, que são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na nossa auditoria das contas anuais do exercício.

Essas matérias foram consideradas no contexto da nossa auditoria das contas anuais como um todo, e na formação da nossa opinião adiante expressa. Não emitimos uma opinião separada sobre elementos separados destas contas anuais.

Conforme especificado na nota “3 – Valor venal dos imóveis para arrendamento” do anexo, os investimentos imobiliários apresentados na coluna “valor estimado” da demonstração patrimonial foram avaliados pelos seus valores atuais. Esses valores atuais são determinados pela Sociedade Gestora com base numa avaliação, realizada pelo avaliador imobiliário independente, dos ativos imobiliários diretamente detidos pela Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI). A nossa atuação consistiu em tomar conhecimento dos procedimentos implementados

pela Sociedade Gestora CORUM Asset Management e em avaliar a razoabilidade das hipóteses e dos métodos utilizados pelo avaliador imobiliário independente.

VERIFICAÇÃO DO RELATÓRIO DE GESTÃO E DOS OUTROS DOCUMENTOS ENDEREÇADOS AOS ACIONISTAS

Realizámos igualmente, de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, as verificações específicas exigidas pela lei.

Não temos comentários a fazer quanto à sinceridade e à correspondência com as demonstrações financeiras das informações constantes do relatório de gestão da Sociedade Gestora e dos outros documentos endereçados aos acionistas sobre a situação financeira e as contas anuais.

RESPONSABILIDADE DA GERÊNCIA E DOS ENCARGADOS DA GOVERNAÇÃO PELAS CONTAS ANUAIS

A Sociedade Gestora é responsável pela preparação e apresentação apropriadas das contas anuais de acordo com as normas e os princípios contabilísticos franceses, e pelo controlo interno que ela determine ser necessário para permitir a preparação de contas anuais isentas de distorção material devido a fraude ou erro.

Quando prepara contas anuais, a Sociedade Gestora é responsável por avaliar a capacidade dos fundos de investimento imobiliário de manter a continuidade da sua exploração, divulgando, quando aplicável, as matérias relativas à continuidade e usando o pressuposto da continuidade a menos que a gerência tenha a intenção de liquidar o fundo de investimento imobiliário ou de cessar a sua atividade.

As contas anuais foram elaboradas pela Sociedade Gestora.

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS CONTAS ANUAIS

Compete-nos elaborar um relatório sobre as contas anuais. O nosso objetivo consiste em obter uma segurança razoável de que as contas anuais como um todo estão isentas de distorções materiais. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as normas internacionais de auditoria (ISA) detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas na base dessas contas anuais.

Conforme o determinado pelo artigo L.823-10-1 do Código Comercial francês, a nossa missão de certificação das contas não consiste em assegurar a viabilidade ou a qualidade da gestão da vossa Sociedade Civil de Investimento Financeiro (SCPI).

Uma descrição mais detalhada das nossas responsabilidades relativas à auditoria das contas anuais está incluída no anexo deste relatório, dele fazendo parte integral.

Neuilly-sur-Seine, 7 de março de 2019
Revisor de Contas
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

ANEXO

DESCRIÇÃO DETALHADA DAS RESPONSABILIDADES DO AUDITOR

No quadro de uma auditoria de acordo com as normas profissionais aplicáveis em França, o auditor exerce julgamento profissional ao longo da auditoria. Além disso, as responsabilidades do auditor são:

- identificar e avaliar os riscos de distorção material das contas anuais devido a fraude ou a erro, conceber e executar procedimentos de auditoria para responder a esses riscos e obter prova de auditoria suficiente e apropriada que proporcione uma base para a opinião. O risco de não ser detetada uma distorção material devido a fraude é maior do que se for devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou derrogação do controlo interno;
- obter conhecimento do controlo interno relevante para a auditoria a fim de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não com a finalidade de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade;
- avaliar a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas apresentadas pela gestão e das divulgações relacionadas presentes nas contas anuais. O nosso trabalho sobre as informações relativas ao valor de mercado dos imóveis, títulos, participações e ações detidas que foi determinado pela Sociedade Gestora CORUM

Asset Management, consistiu, entre outros aspetos, na verificação da correspondência entre o valor dos imóveis e o relatório do avaliador independente;

- concluir sobre a apropriação do uso, pela gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe uma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam pôr em dúvida a capacidade do fundo de investimento imobiliário (SCPI) em continuar as suas operações. As conclusões do auditor são baseadas nos elementos recolhidos até à data do seu relatório, porém, futuros acontecimentos ou condições podem provocar que a Sociedade Civil de Investimento Imobiliário (SCPI) descontinue as operações. Se o auditor concluir que existe uma incerteza material, deve chamar a atenção no seu relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas contas anuais ou, caso essas divulgações não sejam adequadas ou não sejam fornecidas, deve emitir uma certificação com reservas ou um aviso de recusa de certificação;
- avaliar a apresentação global das contas anuais, e se as contas anuais representam as subjacentes transações e acontecimentos de forma a atingir uma apresentação apropriada.



RELATÓRIO ESPECIAL DO REVISOR DE CONTAS SOBRE AS TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS (ASSEMBLEIA-GERAL DE APROVAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018)

Aos acionistas,

Na qualidade de revisor de contas da vossa Empresa, vimos apresentar o nosso relatório sobre as transações com partes relacionadas.

Compete-nos comunicar-vos, com base nas informações que nos foram fornecidas, as características e os termos essenciais das transações que nos foram comunicadas ou que eventualmente tenhamos descoberto ao realizar a nossa missão, sem termos de nos pronunciar sobre a sua utilidade ou oportunidade nem de investigar a existência de outras transações. Compete-vos, nos termos do artigo L. 214-106 do Código monetário e financeiro francês, avaliar o interesse inerente à conclusão de tais transações tendo em vista a sua aprovação.

Entretanto, compete-nos comunicar-vos, se for o caso, determinadas informações relativas à execução, durante o exercício findo, das transações já aprovadas pela Assembleia-geral.

Implementámos todas as diligências que considerámos necessárias face à doutrina profissional da *Compagnie nationale des commissaires aux comptes* relativamente a esta missão. Essas diligências consistiram em verificar a correspondência das informações que nos foram fornecidas com os documentos de base de que são oriundas.

TRANSAÇÕES SUJEITAS A APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA-GERAL

TRANSAÇÕES AUTORIZADAS NO DECURSO DO EXERCÍCIO FINDO

Ao abrigo do artigo L.214-106 do Código monetário e financeiro francês, fomos informados das transações seguintes que foram alvo de autorização durante o exercício.

COM A SOCIEDADE GESTORA CORUM ASSET MANAGEMENT

Nos termos do disposto no artigo 17.º dos estatutos da vossa sociedade, a Sociedade Gestora CORUM Asset Management está habilitada a receber as seguintes remunerações:

• Comissão de subscrição

A Sociedade Gestora recebe, aquando dos aumentos de capital, uma comissão de subscrição de 12%, impostos incluídos, deduzida do prémio de emissão. A 31 de dezembro de 2018, a comissão de subscrição eleva-se a 22.379.923,57 €.

• Comissão de Gestão

A Sociedade Gestora recebe uma comissão de gestão:

- na zona euro: de 13,20%, impostos incluídos, sobre as receitas de arrendamento cobradas excluindo impostos e sobre as receitas financeiras líquidas;
- fora da zona euro: de 16,80%, impostos incluídos, sobre as receitas de arrendamento cobradas excluindo impostos e sobre as receitas financeiras líquidas.

A 31 de dezembro de 2018, a comissão de gestão eleva-se a 760.813,95 €.

• Comissão de cessão

No caso das cessões de ações, bem como no das transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora recebe uma comissão fixa de 240,00 €, impostos incluídos.

Em 31 de dezembro de 2018, a comissão de cessão é de 0.

• Comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de arbitragem, apenas em caso de realização de mais-valias. A comissão corresponderá a 5%, impostos incluídos, do preço líquido de venda efetivo quando a mais-valia for superior a 5 % do preço de venda.

A 31 de dezembro de 2018, a comissão de arbitragem sobre ativos imobiliários é de 0.

• Comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário

Será cobrada pela Sociedade Gestora uma comissão de acompanhamento e orientação de obras referente à missão de fiscalização das mesmas que lhe incumbe. Esta equivalerá a 1%, excluindo impostos, do montante das obras realizadas também excluindo impostos.

A 31 de dezembro de 2018, a comissão de acompanhamento e orientação da realização de obras no património imobiliário é de 0.

Neuilly-sur-Seine, 7 de março de 2019
Revisor de Contas
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE E AUDITORIA INTERNA

ORGANIZAÇÃO DOS MECANISMOS DE CONFORMIDADE E DE CONTROLO INTERNO DA CORUM ASSET MANAGEMENT

Ao abrigo das disposições estabelecidas pelo Regulamento Geral da Autoridade dos Mercados Financeiros, a CORUM Asset Management está dotada de um mecanismo de controlo interno e de conformidade. Esse mecanismo baseia-se em três níveis:

- controlos dos quadros operacionais, diariamente, no âmbito das suas funções;
- controlo permanente, realizado pela Diretora de Conformidade e Controlo Interno (RCCI) e pela sua equipa, que se asseguram do respeito da regulamentação, das normas e procedimentos aplicáveis e da conformidade das operações;
- controlo periódico separado e independente, englobando todas as atividades e riscos da sociedade e dos fundos geridos. É também assegurado parcialmente pela RCCI e pela sua equipa com a assistência de uma empresa externa de renome internacional, nomeadamente quanto à aplicação dos novos regulamentos, como o MIF2 (Mercados de Instrumentos Financeiros) ou o RGPD (Regulamento Geral sobre Proteção de Dados), em 2018.

A RCCI, responsável por este mecanismo, monitoriza e avalia a adequação e a eficácia dos sistemas e políticas implementados, assegura-se da aplicação e do acompanhamento dos procedimentos operacionais e efetua recomendações na sequência dos controlos realizados. A RCCI, com a sua equipa, aconselha e apoia a empresa no cumprimento de todas as suas obrigações profissionais. Entre estas destacam-se a implementação de dispositivos adequados de gestão de riscos e a monitorização e controlo de conflitos de interesse, de prestadores de serviços externos, da luta contra o branqueamento de capitais ou ainda da deontologia. Os controlos foram efetuados de acordo com o plano anual de controlo e podem ser adaptados ou reforçados em função da evolução da atividade e das alterações legislativas. Foram realizados controlos internos com uma frequência regular, com o apoio de uma empresa externa, com incidência também em questões pontuais, como a implementação de novos processos relacionados com a expansão da empresa ou com a implementação de nova legislação, caso da Diretiva MIF2 ou do RGPD, que entraram em vigor em 2018, no sentido de reforçar a proteção dos investidores.

A equipa de conformidade assegura-se ainda da transparência e clareza das informações comunicadas aos Acionistas, que são classificados, salvo solicitação em contrário, como clientes não profissionais, o que lhes proporciona o mais elevado nível de proteção e informação. A CORUM Asset Management gere CORUM XL sem qualquer delegação (a gestão dos ativos imobiliários e financeiros, bem como a gestão de passivos são internas). Garante um tratamento equitativo dos investidores e atua no mais estrito interesse destes. A CORUM Asset Management assegura-se, através da implementação de controlos internos, de que, em cada uma das etapas do processo de gestão:

- os interesses dos acionistas de CORUM XL são tidos em conta;
- a qualidade do serviço prestado é garantida.

CORUM Asset Management implementa uma comunicação transparente aos seus acionistas, enviando-lhes as informações e todos os indicadores chave do CORUM XL através nomeadamente do “Destaques” trimestral.

Neste domínio, as políticas internas da Sociedade Gestora, nomeadamente na área da gestão de conflitos de interesses ou de tratamento das reclamações, estão disponíveis no site www.corum.pt ou mediante simples pedido.

Especifica-se que, no âmbito da sua política de investimento, CORUM Asset Management não tem em conta simultaneamente os critérios ambientais, sociais e de governança. A gestão implementada através dos fundos não é ditada nem restringida por tais princípios. No entanto, a Sociedade Gestora realiza as suas políticas de investimento prestando atenção especial às normas ambientais e sociais e atribui uma forte importância à natureza “verde” do seu património.

CORUM ASSET MANAGEMENT, SOCIEDADE DE GESTÃO DE ATIVOS DE FIA

A CORUM Asset Management transpõe os requisitos regulamentares relativos à gestão de liquidez, às obrigações de prestação de contas, à política de remuneração, ao nível dos fundos próprios e à avaliação independente dos ativos detidos. CORUM Asset Management assegurou-se ao longo de todo o ano da aplicação e do respeito pela regulamentação em vigor, e nomeadamente de todos os requisitos relativos à Diretiva europeia AIFM, à qual se encontra integralmente sujeita desde 2014, e também de toda a nova legislação que foi introduzida. O ano de 2018 ficou marcado pela implementação de duas novas diretivas europeias, nomeadamente as designadas MIF2 e PRIIPS, com algumas alterações regulamentares após a sua entrada em vigor, em janeiro de 2018. O ano foi igualmente marcado pelo novo regulamento europeu em matéria de proteção de dados pessoais (RGPD), que entrou em vigor em 25 de maio de 2018. A proteção e o dever de informação de todos os acionistas encontram-se no cerne de todas as nossas preocupações diárias, bem como a proteção dos dados dos nossos clientes. CORUM continua a inovar e a oferecer aos seus acionistas novos serviços, como por exemplo o reinvestimento do dividendo ou o Plano de Investimento Imobiliário, desenvolvendo e adaptando as suas ferramentas às novas normas europeias que tornaram os fundos de investimento imobiliário (SCPI) comparáveis a quaisquer outros Fundos de Investimento Alternativo (FIA), oferecendo novas oportunidades nos anos mais recentes. A regulamentação continua a evoluir no sentido favorável às Sociedades Cíveis de Investimento Imobiliário (SCPI) em 2019, de forma a permitir uma maior flexibilidade e uma modernização dos textos, nomeadamente no que diz respeito à informação prestada aos acionistas.

LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

No sentido de monitorizar a liquidez dos fundos de investimento imobiliário e de antecipar quaisquer riscos de falta de liquidez, CORUM Asset Management realiza regularmente testes de stress para avaliar os impactos de qualquer desfasamento temporal entre a data de

vencimento do passivo e a falta de liquidez relativa do ativo em virtude da sua componente imobiliária e, se for o caso, das taxas de câmbio. A dificuldade de satisfação de pedidos de resgate, ou a crise de liquidez que disso poderia resultar, são assim regularmente avaliadas e testadas. Estes testes de stress são realizados com frequência adequada à natureza e às especificidades de CORUM XL, à sua estratégia de investimento, ao seu perfil de liquidez, à sua tipologia de investidores e à sua política de reembolso. A Assembleia-geral Ordinária de 12 de abril de 2018 fixou em 600 M€ o montante máximo dos empréstimos ou descobertos bancários que poderão ser contraídos pela Sociedade Gestora em nome da Sociedade, e autoriza-a a prestar todas as garantias, nomeadamente hipotecárias, e todos os instrumentos de cobertura necessários para a obtenção desses empréstimos, até ao limite de 40% do valor da avaliação dos ativos imobiliários, acrescido dos fundos líquidos captados e ainda não investidos.

FUNDOS PRÓPRIOS

A diretiva AIFM introduziu o reforço do capital próprio regulamentar, que deve ser atingido através de fundos próprios adicionais ou mediante um seguro de responsabilidade civil. Consequentemente, a CORUM Asset Management reforçou os seus fundos próprios regulamentares, tendo em conta a sua atividade e o aumento do valor total do seu balanço, e assegura-se anualmente de que a percentagem de fundos próprios complementares seja suficiente, nomeadamente face ao seu mapa de riscos.

NOMEAÇÃO DE UM AVALIADOR INDEPENDENTE

Foi introduzido o recurso a um avaliador independente, no sentido de avaliar de forma independente o valor dos ativos dos fundos de investimento imobiliário. CORUM XL recorreu a um avaliador imobiliário que corresponde a todas as exigências e apresenta todas as garantias profissionais. Este avalia a cada cinco anos os ativos imobiliários detidos no património e atualiza estes valores durante os quatro anos seguintes. Posteriormente, os ativos imobiliários tais como os financeiros (em montante extremamente reduzido) são alvo de uma avaliação independente que satisfaz o enquadramento exigido pela regulamentação, e que é realizada pela CORUM Asset Management de forma independente dos seus quadros de gestão.

OBRIGAÇÕES DE PRESTAÇÃO DE CONTAS E REMUNERAÇÕES

A diretiva AIFM também reforçou as obrigações de prestação de contas (reporting) tanto perante a Autoridade dos Mercados Financeiros como perante os Acionistas. Além disso, os documentos de informação que são enviados aos acionistas ao longo de todo o ano (boletim trimestral de informação, relatório anual, etc.) são enriquecidos com indicadores-chave para permitirem o acompanhamento da situação atual e do desenvolvimento de CORUM XL com toda a transparência. A partir de

agora será também disponibilizado aos Acionistas um Documento de Informação Fundamental atualizado todos os anos, juntamente com toda a documentação legal, no site www.corum.pt.

Relativamente à sua política salarial, a Sociedade Gestora CORUM Asset Management definiu uma política de remunerações de todos os seus colaboradores com base em critérios quantitativos e qualitativos, individuais e coletivos, tendo em conta a sua organização, a sua atividade e os ativos por si geridos, não promovendo a tomada de riscos, em conformidade com as exigências da AIFM.

Esta política é monitorizada e revista anualmente pela Comissão de Remunerações.

Nos termos do artigo 22.º da Diretiva AIFM 2011/61 /UE, indica-se que a política de remunerações da Sociedade Gestora é composta por uma parte fixa e uma parte variável.

Para cada beneficiário, a remuneração variável bruta resulta de critérios objetivos e cumulativos e é atribuída anualmente:

- com base em critérios específicos e em objetivos individuais resultantes de critérios financeiros e não financeiros e baseados nos objetivos definidos nas avaliações anuais:
 - para os gerentes, dirigentes e diretores: rentabilidade dos fundos geridos, rentabilidade das atividades complementares, gestão, motivação,
 - para a equipa comercial e de marketing: informação e explicação da oferta, acompanhamento e monitorização da montagem financeira e do processo de subscrição e fidelização dos nossos clientes,
 - para a Diretora de Conformidade e Controlo Interno: resultado de controlos efetuados ou supervisionados por ela própria e/ou com um prestador de serviços externo independente, não repetição das anomalias detetadas,
 - para os restantes Diretores: desempenho e eficiência, concretização dos objetivos fixados.
- atingimento dos objetivos de resultado da Sociedade Gestora.

O montante total das remunerações brutas (sem encargos sociais) da totalidade dos funcionários da Sociedade Gestora ascende a 6.327 K€ para 75 beneficiários no exercício. Este montante é constituído por remunerações fixas correspondentes a 59% e de remunerações variáveis correspondentes a 41% do total.

O montante das remunerações brutas dos funcionários identificados (gerentes, dirigentes, quadros superiores, tomadores de riscos) para os efeitos das diretivas AIFM (23 pessoas em 31 de dezembro de 2018) cujas atividades se desenvolvem no âmbito do fundo CORUM XL ascende a 895 K€, das quais 54% são remunerações fixas.



Projetos de deliberação

para a Assembleia-geral Mista de 18 de abril de 2019

Todas as deliberações propostas foram aprovadas pela Sociedade Gestora CORUM Asset Management e receberam um parecer favorável do Conselho Fiscal.

DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA-GERAL ORDINÁRIA

PRIMEIRA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária, tendo ouvido os relatórios da Sociedade Gestora, do Conselho Fiscal e do Revisor de Contas, aprova esses relatórios na íntegra, bem como as contas anuais do exercício findo a 31 de dezembro de 2018 tal como são apresentadas, apresentando um lucro líquido de 4.078.640 € e um capital social nominal de 179.478.497 €. A Assembleia-geral Ordinária dá quitação à Sociedade Gestora e ao Conselho Fiscal pelas respetivas missões.

SEGUNDA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária decide afetar os lucros do exercício no montante de 4.078.639,71 € da seguinte forma:

Resultado líquido em 31 de dezembro de 2018	4 078 639,71 €
Resultados transitados	0 €
Resultado distribuível	4 078 639,71 €
Dividendos	4 077 745,14 €
Resultados transitados após afetação	894,57 €

TERCEIRA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária aprova o valor contabilístico, o valor de realização e o valor de reconstituição conforme apresentados, a saber:

	VALOR GLOBAL PARA O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	VALOR POR AÇÃO
Valor contabilístico	190 856 257,77 €	159,51 €
Valor de realização	188 927 662,06 €	157,90 €
Valor de reconstituição	228 867 197,26 €	191,28 €

QUARTA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária, após a audição do relatório especial do Revisor de Contas sobre as transações com partes relacionadas referidas no artigo L.214-106 do Código Monetário e Financeiro, toma conhecimento do referido relatório e aprova o respetivo conteúdo.

QUINTA DELIBERAÇÃO

De acordo com o artigo 18.º dos Estatutos, a Assembleia-geral Ordinária estabelece, sob proposta da Sociedade Gestora, em 4.000 € a remuneração a atribuir globalmente ao Conselho Fiscal relativamente a senhas de presença para o ano de 2019. Cada membro do Conselho Fiscal receberá senhas de presença, cujo orçamento anual é determinado pela Assembleia-geral e que serão distribuídas entre esses membros proporcionalmente em função da sua participação nas reuniões. Os membros do Conselho Fiscal terão igualmente direito ao reembolso das despesas de deslocação por si incorridas no exercício das suas funções, mediante a apresentação de documentos comprovativos.

SEXTA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Ordinária concede todos os poderes ao portador do original, de um extrato ou de uma cópia do

presente documento privado, comprovando as decisões da mesma, para efeitos de realização de todas as formalidades e divulgações previstas pela lei e pelos regulamentos em vigor que sejam necessárias

DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA-GERAL EXTRAORDINÁRIA

SÉTIMA DELIBERAÇÃO

A Sociedade Gestora propõe aos acionistas ampliar a política de investimento a um novo país fora da zona Euro, o Canadá. Esta proposta insere-se no âmbito da ampliação da zona geográfica de investimento do fundo CORUM XL, prevista inicialmente, uma vez que a nota informativa atual prevê que “para além de um montante investido de 60 M€, a Sociedade Gestora analisará a possibilidade de propor aos acionistas ampliar a diversificação dos ativos imobiliários para outros países estrangeiros”. A Assembleia-geral, estatuidando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis para as Assembleias-gerais Extraordinárias, após a leitura do relatório da Sociedade Gestora, aprova a ampliação da política de investimentos apresentada no referido relatório. A Assembleia-geral aceita a proposta da Sociedade Gestora de alargar a diversificação geográfica dos ativos imobiliários para o Canadá.

OITAVA DELIBERAÇÃO

A sociedade gestora decide eliminar a comissão fixa de 240,00 €, acrescidos de impostos, sobre a cessão de ações e transmissões a título gratuito. A percentagem das taxas de registo é alterada de 5 para 3%, sendo que CORUM XL possui um património composto por mais de 50% dos ativos imobiliários no estrangeiro há mais de 2 anos. A Assembleia-geral, estatuidando com os requisitos de quórum e de maioria exigíveis para as Assembleias-gerais Extraordinárias, decide eliminar a comissão fixa de 240,00 €, no caso das cessões de ações e de reduzir para 3% as taxas de registo, ao abrigo da legislação em vigor, e altera, consequentemente, o artigo 17, n.º 3 dos estatutos “comissão de cessão”.

Anterior redação

“Comissão de cessão

No caso das cessões de ações, bem como no caso das transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora recebe uma comissão fixa de 240,00 €, impostos incluídos (comissão isenta em virtude do artigo 135, n.º 1, alínea g) da diretiva 2006/112/CE do Conselho de 28 de novembro de 2006), independentemente do número de ações transferidas pelo vendedor, doador ou titular de direitos. As cessões de ações a título oneroso ficam sujeitas a taxas de registo de 5%, a pagar pelo adquirente.”

Nova redação

“Comissão de cessão

No caso das cessões de ações, bem como no das transmissões a título gratuito (doações/sucessões), a Sociedade Gestora não recebe qualquer comissão. As cessões de ações a título oneroso ficam sujeitas a taxas de registo de 3%, a pagar pelo adquirente.” O conteúdo restante do artigo permanece inalterado.

NONA DELIBERAÇÃO

A Assembleia-geral Extraordinária concede todos os poderes ao portador do original, de um extrato ou de uma cópia do presente documento privado comprovando as decisões da mesma, para efeitos de realização de todas as formalidades e divulgações previstas pela lei e pelos regulamentos em vigor que sejam necessárias.

CORUM, SOLUÇÕES DE INVESTIMENTO RECOMENDADAS PELOS ESPECIALISTAS

Capital



CORUM XL, O PRIMEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO A REALIZAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS FORA DA EUROPA, PODERÁ SER O MELHOR FUNDO DE INVESTIMENTO INTERNACIONAL DO PRÓXIMO ANO, DEVIDO À DIVERSIFICAÇÃO E AO CONHECIMENTO DOS CICLOS IMOBILIÁRIOS POR PARTE DOS SEUS GESTORES.



LesEchos

WEEK-END



QUAL PODERÁ SER O INTERESSE DE ARRENDAR UM BEM, SABENDO-SE QUE AO ADQUIRIR AÇÕES DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SE TEM A GARANTIA DE UM BOM RENDIMENTO SEM PREOCUPAÇÕES COM A GESTÃO?



Forbes



ALGUNS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OFERECEM MESMO PERFORMANCES IMPRESSIONANTES, DESDE O SEU LANÇAMENTO QUE OS FUNDOS CORUM RENDERAM MAIS DE 6% AO ANO, QUANDO AS SOLUÇÕES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMPARÁVEIS SE CONTENTAM EM MÉDIA COM 4% AO ANO.



CORUM XL

CORUM XL, Sociedade Civil de Investimento Imobiliário com capital variável, criada a 20 de dezembro de 2016 e aberta ao público a 3 de abril de 2017.

Composição do Conselho Fiscal

• Francisco Lahera	Presidente
• Marie-Hélène Macquet	Vogal
• Emmanuel Masset	Vogal
• Stéphane Tortajada	Vogal
• MKB Consult, representada por Jean-Luc Buchalet	Vogal
• Prat Consulting, representada por Christophe Prat	Vogal
• SCI Immobilière de l'aqueduc, representada por Pierre Clasquin	Vogal
• SCI La Chataigneraie, representada por André Landreau	Vogal

Os mandatos de três anos dos membros do Conselho Fiscal expiram na sequência da Assembleia-geral de aprovação de contas anuais do exercício de 2019.

CORUM XL

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS)
de Paris sob o número 824 562 581
1 rue Euler, 75008 Paris
Visto AMF SCPI n.º 17-05 datado de 17 de março de 2017

AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CBRE Valuation - 141-151 rue de Courcelles - 75017 Paris

O respetivo mandato expira após a Assembleia-geral de aprovação das contas do exercício findo a 31 de dezembro de 2021.

REVISORES DE CONTAS

TITULAR:
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPLENTE:

Jean-Christophe GEORGHIOU
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Os respetivos mandatos expiram na sequência da Assembleia-geral de aprovação de contas do exercício de 2022.

AGENTE DEPOSITÁRIO

Caceis Bank France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

SOCIEDADE GESTORA

CORUM Asset Management, sociedade simplificada por ações com o capital de 600.000 €, empresa de gestão de ativos homologada pela Autoridade dos Mercados Financeiros sob o n.º GP-11000012 a 14 de abril de 2011, e credenciada relativamente à Diretiva AIFM (Alternative Investment Fund Managers), a 10 de julho de 2014.

ESTRUTURA ACIONISTA

• BUTLER CORUM SAS	100 %
--------------------	-------

COMPOSIÇÃO DO CONSELHO FISCAL

• Frédéric Puzin	Presidente
• Vincent Dominique	Diretor-geral
• Walter Butler	Vogal
• Frédéric Favreau	Vogal

CORUM Asset Management

Inscrita no Registo do Comércio e das Sociedades (RCS) de Paris sob o número 531 636 546 1 rue Euler, 75008 Paris | Av. Liberdade, 240 1250-148 Lisboa
Tel. 01 53 75 43 92 | Tel. + 351 210 900 001
corum@corum.fr | informacao@corum.pt
Site de Internet : www.corum.fr | www.corum.pt
Pessoa responsável pela informação: Frédéric PUZIN



CORUM

X L



www.corum.pt

Av. Liberdade, 240
1250-148 Lisboa
Tel. +351 210 900 001